9
Doorstroming huurmarkt

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015) (34373).**

De beraadslaging wordt hervat.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Ik dank uw Kamer dat ook dit wetsvoorstel behandeld kon worden. Twee weken nadat wij hier konden spreken over de reparatiewet inkomensverstrekking kunnen wij nu spreken over de meer omvattende Wet doorstroming huurmarkt. Ik weet dat de verhuurders, in het bijzonder de woningcorporaties, het in verband met de huurverhogingen per 1 juli en de tijdige aanzegging daarvan zeer waarderen dat de Kamer vanavond over dit wetsvoorstel duidelijkheid kan geven.

Voordat ik inga op de specifiek gestelde vragen wil ik een iets bredere uiteenzetting geven van de knelpunten in de woningmarkt en de maatregelen die het kabinet daaromheen heeft genomen, omdat de meesten van u daar ook op zijn ingegaan. Bij het aantreden van dit kabinet troffen wij op de woningmarkt een groot aantal scheefgegroeide situaties aan, die wij met een groot aantal wetten hebben geprobeerd aan te pakken. Aan de koopkant troffen wij een situatie aan van zeer opgeblazen prijzen, hoge schulden bij particulieren, onderwaterproblematiek en een periode van lastige financierbaarheid van hypotheken. Daarom hebben wij maatregelen genomen waarmee wij de loan to value weer tot gezonde proporties hebben teruggebracht. Verder noem ik het weer aflossen van hypotheken en het omzetten van de aftrekbaarheid in de hoogste belastingschijf in een verlaging van de inkomstenbelasting. Zo hebben wij op de koopmarkt de grootste onevenwichtigheden op een geleidelijke manier aangepakt.

Op de huurmarkt waren de problemen die wij aantroffen: een ernstig gebrek aan doorstroming en daarnaast woningcorporaties die — de goede niet te na gesproken — in te veel gevallen een scheve schaats hadden gereden. Dat is aanleiding geweest tot een parlementaire enquête. Ook op de huurmarkt is ingegrepen, met een inkomensafhankelijke huurverhoging, met een aanpassing van het woningwaarderingsstelsel en met een Woningwet die de woningcorporaties weer terugbrengt tot hun kerntaak, te weten sociale huisvesting, en die het toezicht aanscherpt.

Om tot deze maatregelen te kunnen komen, hebben wij gelukkig in wisselende situaties meerderheden kunnen vinden. Ik spreek opnieuw graag mijn waardering uit voor de partijen die indertijd het woonakkoord hebben gesteund. Andere wetgeving heeft vaak ook de steun van andere partijen gekregen, omdat breed in de politiek het gevoel was, en nog steeds is op een aantal terreinen, dat de scheefgegroeide situatie, die vaak in decennia was ontstaan, een aanpak verlangde.

De wet die nu voorligt betreft deels de laatste openstaande toezegging uit het woonakkoord. Daarin is afgesproken dat het kabinet met een voorstel voor een huursombenadering zou komen en daarvoor overleg zou voeren met alle betrokken partijen in de woningmarkt. Dat heeft iets langer geduurd dan ik aanvankelijk had gehoopt, maar iets meer dan een jaar geleden hebben Aedes en de Woonbond een sociaal huurakkoord met elkaar kunnen sluiten. Andere partijen hebben daar helaas niet aan deelgenomen. Dat sociaal huurakkoord vormde voor het kabinet de reden om te zeggen: wij gaan dit akkoord met een aantal randvoorwaarden in wetgeving vastleggen. Dat was ook het verzoek van beide partijen. Wij zien hierin aanknopingspunten om deze toezegging uit het woonakkoord in te vullen, maar ook om de werking van de huurmarkt te verbeteren.

Het woonakkoord tussen Aedes en de Woonbond bevatte overeenstemming over de hoogte en de vorm van de huursom en bevatte over de aanpak van het scheefwonen, zowel het dure als het goedkope scheefwonen, wel de constatering dat het een probleem was, alsmede de ambitie om gezamenlijk met voorstellen te komen. Maar over de invulling zijn beide partijen het tot op de dag van vandaag niet eens geworden. Dat was voor het kabinet een reden om bij de aanpak ervan met eigen voorstellen te komen. De problematiek is immers zo belangrijk dat we die niet kunnen laten liggen. Voor de dure scheefwoners, de groep mensen met een laag inkomen die relatief duur woont, hebben we in de Woningwet het "passend toewijzen" ingevoerd. Dat is de verplichting voor corporaties om aan mensen onder de huurtoeslaggrens in ten minste 95% van de gevallen betaalbare woningen toe te wijzen. Dat zijn dus woningen onder de aftoppingsgrens. Voor de goedkope scheefwoners bevat het voorstel dat vandaag voorligt, een inkomensafhankelijke huurverhoging. Toen het kabinet daar ruim drie jaar geleden mee kwam, ontmoette dat behoorlijk wat oppositie, ook vanuit de corporatiewereld. Ik kan echter constateren dat een groot aantal corporaties met de kennis van nu zegt dat het hen helpt om de doorstroming van mensen met hogere inkomens te bevorderen. Het levert hen bovendien extra inkomsten op die kunnen worden ingezet voor de doelgroep.

In de wet wordt tegelijkertijd voorgesteld om onder strikte voorwaarden tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken. Een aantal leden heeft gevraagd waarom wij dat doen. De reden dat wij dat in deze wet doen, is dat het introduceren van tijdelijke huurcontracten ook een belangrijke bijdrage aan de doorstroming kan leveren. Daarmee ben ik weer terug bij het centrale probleem van de huurmarkt, dat ik aan het begin schetste. Bovendien werd de wens om in een aantal gevallen tijdelijke huurcontracten te kunnen aanbieden al lang gesignaleerd, zowel door de politiek als door de woonwereld zelf. In 2012 heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen van het CDA en de ChristenUnie, waarin het kabinet werd gevraagd om in kaart te brengen welke mogelijkheden er waren om op een verantwoorde manier tijdelijke huurcontracten toe te staan. Op grond daarvan zijn we in overleg gegaan met de sector en hebben we de voorstellen gedaan zoals die nu voorliggen. Deze zijn deels gericht op speciale doelgroepen en deels op de huursector als geheel. Ik zal dit bij de beantwoording van de vragen verder uitdiepen.

De behoefte aan tijdelijke huurcontracten kwam opnieuw scherp aan het licht toen het kabinet een paar maanden geleden een bestuursakkoord sloot met de Vereniging van

Nederlandse Gemeenten over de huisvesting van statushouders. Daarbij is afgesproken dat een subsidieregeling wordt ingesteld voor sobere onzelfstandige woonruimte. Aedes, die geen medeondertekenaar was van het bestuursakkoord, maar wel geraadpleegd is over de uitvoerbaarheid, heeft toen de wens geuit om voor de onzelfstandige woonruimte tijdelijke huurcontracten met een looptijd van maximaal vijf jaar te hanteren. Dit stelt de corporaties namelijk in de gelegenheid om wooncomplexen te bouwen die eerst in de vorm van onzelfstandige woonruimte worden aangeboden, maar later eventueel worden omgezet naar zelfstandige woonruimte om op dat moment in een vraag te voorzien.

Het pakket als geheel zorgt er naar de mening van het kabinet voor dat er een gebalanceerde impuls aan de doorstroming wordt gegeven en er toch voldoende waarborgen blijven voor de betaalbaarheid en de huurbescherming. Het eruit lichten van losse onderdelen zou ertoe leiden dat het onderdeel doorstroming te veel geweld aangedaan wordt, of dat de bescherming van de huurder niet voldoende geborgd wordt. Losse onderdelen zou het kabinet niet als wetsvoorstel aan de Kamer willen voorleggen. In combinatie met elkaar vindt het kabinet dit een verantwoord pakket.

De beantwoording van de vragen van de verschillende woordvoerders zal ik doen in een aantal hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk zal ik ingaan op de vragen over de aanpak van het scheefwonen. Daarna zal ik ingaan op de vragen die gesteld zijn over de invulling van de huursom. Vervolgens komen de vragen over de tijdelijke huurcontracten en ten slotte de diverse andere vragen die gesteld zijn over het functioneren van de woningmarkt.

Ik begin met de vragen die gesteld zijn over de aanpak van het scheefwonen. De heer Flierman vroeg naar de inkomenseffecten van de maatregelen die nu voorliggen. Bij de introductie van de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn uitgebreide koopkrachtberekeningen gemaakt. Een heel belangrijke component is dat de huurverhogingen voor de huurtoeslagontvangers, mensen in de laagste inkomenscategorie, voor het overgrote deel gecompenseerd worden door de huurtoeslag. Daardoor konden we laten zien dat er bij 90% van de huurtoeslagontvangers een jaarlijks inkomenseffect van minder dan 0,1% zou optreden. Voor de andere inkomenscategorieën zijn de inkomenseffecten van een iets oplopend karakter, waarbij voor de hoogste inkomenscategorie natuurlijk bewust het hoogste inkomenseffect zichtbaar is. Het is tenslotte de bedoeling om daar de doorstroomprikkel te laten zien.

Het wetsvoorstel dat nu voorligt, betekent dat voor de laagste inkomens gemiddeld de huurverhoging verder gematigd wordt, van inflatie plus 1,5% naar gemiddeld inflatie plus 1%. In individuele gevallen kunnen de effecten positiever of negatiever zijn dan onder de bestaande inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat het akkoord tussen Aedes en de Woonbond inhoudt dat er hogere huurverhogingen dan inflatie plus 1,5% mogelijk zijn als de huur minder is dan 80% van de toegestane maximale redelijke huur. In dat geval kan de huurverhoging plus 2,5% zijn. Dat is hoger dan nu mogelijk is. Daar staat tegenover dat de huurverhoging tussen 80% maximaal redelijke huur en 100% maximaal redelijke huur gelijk wordt aan de inflatie. Dat is lager dan mogelijk is onder de huidige wetgeving. Terug naar de vraag van de heer Flierman: gemiddeld verbetert de koopkracht van de laagste inkomens ten opzichte van de huidige situatie, maar bij degenen die relatief zeer goedkoop huren, zal er in individuele gevallen sprake zijn van een iets groter koopkrachteffect.

De heer Flierman vroeg ook om nog eens in te gaan op de vraag waarom niet gekozen is voor een fiscale variant, bijvoorbeeld een huurbelasting. De afweging van het kabinet daarbij is dat het voor huurders, verhuurders en de Belastingdienst een forse extra belasting zou betekenen. Wil je een volledig gefiscaliseerde variant invoeren, dan heb je belastinggegevens nodig van alle huurders. Dat zijn heel grote aantallen mensen die voor een groot deel zelf aangifte moeten gaan doen, wat nu niet het geval is. De Belastingdienst zal bovendien moeten beschikken over een bestand van huurwoningen.

De heer **Flierman** (CDA):
Ik geloof dat niet alleen de voorzitter, maar ook de minister de heer Flierman met de heer Pijlman verwart. Vragen over de fiscalisering van het huurbestel zijn bij mijn weten vooral door de heer Pijlman gesteld, hoewel ik hem nu zie gebaren dat hij deze vragen ook niet gesteld heeft. Dan is er wat onduidelijkheid.

De **voorzitter**:
In dat geval zondigt de minister in commissie.

Minister **Blok**:
Als de vragen niet gesteld zijn, dan beëindig ik gewoon dit gedeelte van de beantwoording waarom niet voor de fiscale variant is gekozen. In essentie is die variant zeer gecompliceerd voor alle betrokken partijen.

De heer Flierman vroeg toch echt wel hoe in de evaluatie omgegaan zal worden met de uitkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik kan natuurlijk maar een heel klein beetje voorsorteren, want een evaluatie doen we om serieus te kijken of er aanleiding is om aanpassingen te doen en welke aanpassingen. Ik weet natuurlijk wel welke parameters we kunnen beïnvloeden. In het verleden zijn er wel eens voorstellen gedaan voor een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging. Mijn ambtsvoorganger Donner heeft ooit een wetsvoorstel behandeld waarbij voor de hogere inkomenscategorieën inflatie plus 5% werd gehanteerd, in plaats van inflatie plus 4% die we nu hanteren. Ook het regeerakkoord bevatte oorspronkelijk een hogere huurverhoging. Het is zeer aannemelijk — maar we gaan goed naar de evaluatie kijken — dat naarmate het inkomensafhankelijke deel van de huurverhoging hoger is de prikkelwerking ook groter zal zijn. Een andere parameter waaraan kan worden gedraaid, en wat in feite met deze wet gebeurt, heeft betrekking op de inkomenscategorieën die wij hanteren. We zetten met dit wetsvoorstel een stap terug van drie naar twee inkomenscategorieën. Dat vereenvoudigt een en ander, maar maakt het ook wat grofmaziger. In de Tweede Kamer is gesuggereerd om verder te differentiëren in de vorm van de afstand tussen de feitelijke huur en de maximaal toegestane huur. Ik zal straks nog reageren op de vragen van de heer Schalk, maar ten slotte zou je ook nog kunnen differentiëren naar het type huishouden. Dat gebeurt in deze wet ook al in zekere mate. Er zijn dus heel veel knoppen waaraan kan worden gedraaid. Dat is ook een

goede reden om de evaluatie te doen, maar uit de evaluatie moet blijken welke keuzen dan voor de hand liggen.

De heer Flierman vroeg naar de constatering dat in het WoonOnderzoek — dat is vorige week gepubliceerd — het aandeel goedkope scheefwoners is gedaald, terwijl ik in een interview heb aangegeven dat nog niet alle maatregelen in het onderzoek zijn betrokken. Hij vraagt of dat in de toekomst wel gebeurt. Ik doelde erop dat het WoonOnderzoek cijfers bevat tot en met mei 2015, terwijl wij weten dat een aantal maatregelen sindsdien ofwel is doorgezet ofwel nieuw is ingevoerd. Een doorgezette maatregel is bijvoorbeeld dat ook over 2015 de inkomensafhankelijke huurverhoging is toegepast. In 2015 is daarnaast een maatregel ingevoerd over het passend toewijzen. Dat zijn allebei maatregelen waarvan het mijn inschatting is dat die effect zullen hebben, de ene op het dure scheefwonen, de andere op het goedkope scheefwonen, maar die effecten zitten nog helemaal niet of nog niet volledig in dit WoonOnderzoek. Die zullen wij zeker meenemen in het volgende WoonOnderzoek en waar mogelijk ook in de tussentijdse Staat van de Woningmarkt en de Staat van de Volkshuisvesting die ik jaarlijks aan de Kamer toestuur.

De heer Pijlman vroeg of de belangrijkste verklaring voor het gebrek aan doorstroming vanuit de huursector te maken heeft met het feit dat het lastig is voor mensen met een flexibel contract, of een onzeker inkomen, om een hypotheek te krijgen. Het verschijnsel scheefwonen is nogal een constante in het politieke debat over de Nederlandse sociale huursector. In de woonvisies en beleidsstukken van mijn voorgangers, eigenlijk tot twintig jaar geleden, werd vrij constant gesignaleerd dat het jammer was dat een aanzienlijke groep mensen met een hoger inkomen toch in een sociale huurwoning bleef wonen. Die verslagen dateren uit een tijd, voorafgaand aan de grootschalige opkomst van de zzp'er. Ik ben ervan overtuigd dat je niet zomaar kunt zeggen dat dit de hoofdverklaring is. Het zit nogal ingebakken in een systeem waarbij woningcorporaties gelukkig uitstekende woningen tegen een redelijke huur aanbieden, maar waarbij het voor de individuele huurder vaak onaantrekkelijk is om de stap naar de vrije sector te maken omdat hij constateert dat hij goed woont voor een heel redelijke huur. Als hij een overstap maakt voor een iets hogere huur, neemt de woonkwaliteit niet zo veel toe. Dat was voor mij de reden om de inkomensafhankelijke huurverhoging in te voeren. De heer Pijlman heeft absoluut een punt als hij stelt dat de grootschalige opkomst van zzp'ers een belangrijke uitdaging is voor de hypotheekmarkt. Bij de nationale hypotheekgarantie vormt het zijn van zelfstandige geen harde belemmering, maar er wordt wel geëist dat er drie jaar voldoende inkomen is. Ik denk dat dit een verstandige veiligheidsnorm is, want je wilt mensen niet met onverantwoorde financieringen opzadelen. Daarnaast is er gelukkig inmiddels een aantal initiatieven van uitzendbureaus samen met hypotheekverstrekkers, die hebben geconstateerd dat een aanzienlijke groep mensen met flexcontracten wel degelijk kredietwaardig is als het gaat om een hypotheek. Die hebben daar nu ook maatwerkproducten voor ontwikkeld. Het blijft echter een onderwerp dat mijn aandacht heeft.

De heer Pijlman vroeg of wij een beeld hebben hoeveel huurders met een hoger inkomen echt doorstroomt naar ofwel vrijesectorhuur ofwel koop. Ook voor het antwoord op die vraag helpt het WoonOnderzoek dat vorige week is uitgekomen. In de onderzoeksperiode hebben van de hogere inkomens, dus boven de doelgroepgrens van de sociale woningbouw, 111.000 huishoudens de stap vanuit de gereguleerde huurwoning gemaakt. Daarvan is ongeveer driekwart verhuisd naar de koopsector en iets meer dan een kwart naar de vrijesectorhuur. Deze cijfers blijven wij in de komende WoonOnderzoeken zorgvuldig monitoren. In de evaluatie specifiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging die de Kamer voor de zomer krijgt, hoop ik een nog scherper inzicht te kunnen bieden in de precieze motivatie voor deze verhuisstap.

De heer Pijlman vraagt of ik ook voor de toekomst meer cijfermatig kan aangeven welke doorstroombeweging ik verwacht. Als ik cijfers aan de Kamer verstrek, dan moet ik die goed kunnen onderbouwen, maar ik beschik niet over ofwel een modelberekening ofwel een ander fundament om betrouwbare cijfers daarover te kunnen geven. Ik beschik over de historische gegevens en over duidelijke signalen uit de wereld van de verhuurders — ik wijs op de steun van Aedes voor het wetsvoorstel als geheel, maar ook voor de inkomensafhankelijke component en de tijdelijke huurcontracten onder voorwaarden — dat dit hen gaat helpen, maar dat is onvoldoende om echt betrouwbare cijfermatige informatie te geven. De evaluaties die wij doen, doen wij wel degelijk om te kijken of de gewenste resultaten optreden en of het beleid op onderdelen aanscherping behoeft.

De heer **Pijlman** (D66):
Ik begrijp dat de minister niet nu kan zeggen: dit is het. Je neemt een aantal maatregelen en je hebt daar verwachtingen van. Wat zijn de verwachtingen, ook gericht op het middensegment huurwoningen dat grotendeels nog moet worden gebouwd?

Minister **Blok**:
Ik verwacht zonder meer dat dit toeneemt. Ik baseer dat op bijvoorbeeld het onderzoek dat Capital Value recentelijk heeft gedaan. Dat laat zien dat de belangstelling onder buitenlandse beleggers heel groot is. Ik baseer het verder op de woningmarkbehoeftenonderzoeken die wij vanuit het ministerie samen met Aedes en Bouwend Nederland hebben gedaan. Daaruit blijkt dat de vraag naar middeldure huurwoningen toeneemt. Ik baseer het ook op werkbezoeken die ik wekelijks afleg en waar ik in gesprekken met gemeenten, huurdersorganisaties, investeerders, en woningcorporaties ook hoor dat men de behoefte aan dat vrijesectorsegment herkent. De volgende stap naar precies hoeveel kan ik niet gefundeerd maken. Ik doe de waarheid geweld aan wanneer ik daar cijfermatig een gooi naar doe.

De heer Pijlman vroeg ook waarom grote gezinnen worden uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging en of dat niet leidt tot meer bureaucratie. De afweging om in deze wet, in tegenstelling tot de vorige wet, voor de inkomensafhankelijke huurverhoging een uitzondering te maken, is dat wij de betaalbaarheid onder meer volgen via de cijfers van het Nibud. Zonder dat we nu een absolute norm hebben, heeft het Nibud een aantal vuistregels om te kunnen bepalen of wonen en andere noodzakelijke uitgaven te dragen zijn bij verschillende inkomens. Uit dat Nibudonderzoek blijkt dat voor gezinnen met meerdere kinderen de betaalbaarheid, juist rond die inkomensgrens van €38.000, echt wel in het gedrang komt. Om die groep te

helpen, hebben we in deze wet de uitzondering specifiek op die groep gericht. Levert dat voor corporaties heel veel bureaucratie op? Deze gegevens zijn heel goed door de Belastingdienst geautomatiseerd aan te leveren. Dat is een kwestie van het combineren van gegevens uit de Gemeentelijke Basisadministratie rond het aantal mensen dat is ingeschreven op één adres met de gegevens over het belastbaar inkomen van de Belastingdienst. De bureaucratie voor de woningcorporaties neemt hierdoor dus niet toe. Ze krijgen gewoon het signaal dat ze wel of niet de huurverhoging kunnen toepassen. De Belastingdienst kan dit administratief uitvoeren.

De heer Pijlman vroeg ook hoe wordt omgegaan met inkomensdaling, bijvoorbeeld in de situatie van een zelfstandige met een wisselend inkomen. In de Wet doorstroming huurmarkt wordt daarvoor dezelfde methode gehanteerd als nu ook al in de wet over inkomensafhankelijke huurverhoging is vervat. Die methode houdt in dat als een huurder kan aantonen dat het inkomen in het lopende jaar is gedaald tot onder het niveau waarvoor een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden toegepast, hij naar de verhuurder kan stappen en kan zeggen: u hebt weliswaar van de Belastingdienst, die altijd op basis van twee jaar geleden werkt, dat hogere inkomen doorgekregen, maar ik kan aan de hand van loonstrookjes of gegevens van uitkeringsinstanties laten zien dat ik daar nu onder zit. Ik verzoek u dus om over het lopende jaar de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toe te passen. Als door de inkomensafhankelijke huurverhoging de huur gestegen is tot boven de huurtoeslaggrens, kan bovendien gevraagd worden om de huur onder die grens te brengen, zodat het recht op huurtoeslag weer van kracht kan worden.

De heer Lintmeijer vroeg of ik de cijfers over het dure scheefwonen kende en of ik de zorgen daarover deel. Ik ken die cijfers zeker, want het WoonOnderzoek wordt door mijn ministerie gedaan. Het CBS is daarbij een belangrijke leverancier van gegevens. De stijging van het dure scheefwonen vind ik een zeer ongewenste ontwikkeling. Daarom heb ik in de Woningwet het passend toewijzen als verplichte maatregel opgenomen. Ik weet dat woningcorporaties daar niet enthousiast over zijn, omdat zij nu wettelijk worden gedwongen om aan mensen met een huurtoeslag, in 95% van de gevallen, ook woningen onder de aftoppingsgrens toe te wijzen. Deze ontwikkeling is echter zo zorgelijk dat ik vond dat ik deze maatregel moest nemen.

De wet die nu voorligt, helpt overigens ook om het dure scheefwonen aan te pakken. De gemiddelde huurstijging voor de laagste inkomens wordt gematigd: van inflatie plus 1,5% naar inflatie plus 1%, en ook de grotere huursprongen bij huurharmonisatie, een andere belangrijke oorzaak van het duurdere scheefwonen, zullen door deze wet worden beperkt, omdat de huurharmonisatie onderdeel is van de huursom die wordt begrensd op inflatie plus 1%. Dit laat onverlet dat een belangrijke oorzaak van het steeds duurdere scheefwonen is dat woningbouwverenigingen de laatste jaren vooral heel duur hebben gebouwd. Dat weten we ook uit andere bronnen. Jarenlang werd er gemiddeld alleen nog maar boven de 142 woningwaarderingspunten gebouwd, zijnde de grens voor sociale huurwoningen op basis van het woningwaarderingsstelsel. Gemiddeld werden er alleen nog maar dure woningen toegevoegd terwijl, als je kijkt naar de vraag van de doelgroep, je juist een toename bij de een- en tweepersoonshuishoudens ziet. De beschikbare voorraad van woningcorporaties bestaat voor een heel groot deel, 40%, uit eengezinswoningen, die ongetwijfeld nog wel in een vraag voorzien, maar die voor een groot deel worden bewoond door een- en tweepersoonshuishoudens. Bij nieuwbouw, maar ook bij portefeuillebeheer, moeten corporaties veel meer de afweging maken of de voorraad eigenlijk wel aansluit bij de vraag naar goedkope woningen. Het kan ook betekenen dat je een deel van je dure voorraad verkoopt en de opbrengst investeert in ofwel het verbeteren van de bestaande voorraad, ofwel in het bijbouwen van juist die goedkope woningen. Ook daarvoor geeft het passend toewijzen een prikkel, want als je niet meer kunt vragen dan de aftoppingsgrens, maak je als verhuurder wel de afweging: is de samenstelling van mijn voorraad wel juist en op welke manier wil ik bijbouwen?

De heer Schouwenaar vroeg of het terecht is om gepensioneerden uit te sluiten.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Ik wil even inhaken op dat dure scheefwonen, want dat was ook een thema in mijn bijdrage. De minister geeft duidelijk aan dat hij denkt met deze instrumenten voldoende prikkels te geven om die trend om te buigen. Tegelijkertijd is de toename van het aantal dure scheefwoners wel echt substantieel als je naar de recente cijfers kijkt en vindt het WoonOnderzoek maar eens in de drie jaar plaats. Hoe gaat de minister de vinger aan de pols houden wat betreft de vraag of de maatregelen voldoende zijn om die trend te doorbreken?

Minister **Blok**:
We publiceren naast het WoonOnderzoek ook jaarlijks over de staat van de woningmarkt en de staat van de volkshuisvesting. Die cijfers zijn minder compleet, dus die zullen altijd indicatief zijn. Het WoonOnderzoek is echter een heel groot onderzoek. Maar langs die route houden we dus de vinger aan de pols. Ontwikkelingen in de woningmarkt gaan over het algemeen vrij traag. De mutatiegraad in de sociale huursector ligt op ongeveer 8%. Ik heb hoge verwachtingen van passend toewijzen. Daar is nogal heftig op gereageerd; dat illustreert ook dat de verhuurders verwachten dat het een forse impact zal hebben. Het zal echter stapje voor stapje gebeuren. Dat geldt natuurlijk ook voor de huursombenadering: die verlaagt weliswaar de sprongen bij harmonisatie, maar ook dat gebeurt alleen op het moment dat een woning vrijkomt.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Het is duidelijk dat het ijzer niet met handen kan worden gebroken, zeker niet in de woningmarkt. Tegelijkertijd is het wel lastig om aan de hand van cijfers die jaarlijks verschijnen te concluderen hoe het met de trend gaat. Gezien de substantiële stijging — het is niet een klein beetje, maar we zien echt een enorme toename — wil ik de minister vragen of hij het mogelijk acht om bij de jaarlijkse monitoring, of op een ander moment, de Kamer te informeren over de wijze waarop dit zich ontwikkelt. Dit om te voorkomen dat we niet achteraf, over drie jaar, tegen elkaar moeten zeggen dat we het wel uit de cijfers hadden kunnen destilleren. Ik begrijp dat er niet onmiddellijk volgend jaar nieuwe maatregelen zijn, maar dat is ook niet mijn vraag. Dit is echter zo'n zorgelijke trend, dat ik het wel goed in beeld wil hebben.

Minister **Blok**:
Ik heb dezelfde wens, omdat betaalbaarheid ook een van de speerpunten is van het kabinet. We hebben die ook meegegeven aan gemeenten, huurders en woningcorporaties voor het maken van de prestatieafspraken. De betaalbaarheid monitoren we dus jaarlijks. Ik wilde met mijn kanttekening bij het WoonOnderzoek aangeven dat alleen op die momenten er zeer grootschalige en statistisch zeer betrouwbare informatie is. De betaalbaarheid monitoren we echter jaarlijks.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Precies. Dat van die betaalbaarheid is mooi, maar ik zou dat wel toegespitst willen zien op de trend van het dure scheefwonen, anders houden we ons weliswaar met cijfers bezig, maar hebben we het net niet over dat probleem.

Minister **Blok**:
Mevrouw Bikker heeft dezelfde informatiewens als ik. De enige randvoorwaarden zijn de beschikbaarheid en de betrouwbaarheid van de gegevens.

De heer **Flierman** (CDA):
Ik hoor de minister zeggen dat hij nog voor de zomer komt met een evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Klopt dat? Gaat hij dan in die evaluatie ook nog een keer in op de scheefwoonproblematiek? Overweegt en neemt hij wellicht maatregelen als daar een probleem mocht blijken te zijn?

Minister **Blok**:
Als de evaluatie aanleiding geeft om nog een keer aan knoppen te draaien, zal ik daartoe zeker voorstellen doen. De evaluatie gaat preciezer in, althans dat gaan we proberen, op de verhuisbewegingen en de motivaties daarvan. Daar voegt het dus iets toe aan het WoonOnderzoek. Nogmaals, we doen die evaluatie niet als kunst om de kunst, maar om zo nodig het beleid te kunnen aanscherpen.

De heer Schouwenaar vroeg of de uitzondering van gepensioneerden logisch was. Hij vroeg ook naar de uitzondering voor de grotere gezinnen. Die vraag heb ik net al beantwoord in de richting van de heer Pijlman. Als het gaat om gepensioneerden, is de afweging dat de mogelijkheden voor gepensioneerden om door te stromen naar de koopsector aantoonbaar kleiner zijn dan voor jongeren, niet omdat het onmogelijk is om een hypotheek te krijgen, maar omdat de voorwaarden, met name de looptijd, het toch in veel gevallen veel minder aantrekkelijk maken om de stap naar de koopsector te zetten. Dat was de reden om deze groep, naast de grote gezinnen, uit te zonderen van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De heer Köhler ging met mij opnieuw het debat aan over de vraag wat nu een redelijke woonnorm is. Hij noemde het voorbeeld van iemand met een inkomen van €40.000 en een maandelijkse huur van €700 en hij vroeg waarom ik dat nu een goedkope scheefwoner vond. De inkomensgrenzen die wij hanteren, zijn in overleg met de Europese Commissie vastgesteld vanuit de afweging dat een sociale voorziening — sociale huurwoningen zijn een sociale voorziening, specifiek gericht op lage inkomens — om beschikbaar te blijven ook wel gericht ingezet moet worden. Als je die grens niet trekt, wordt het namelijk onbetaalbaar en onuitvoerbaar om een voorraad betaalbare huurwoningen voor de echte doelgroep te hebben. Tijdens ons debat van twee weken geleden heb ik ook aangegeven dat ik het niet passend vind om centraal voor te schrijven wat een logische woonquote zou zijn. Het hanteren van een nationaal percentage vind ik namelijk niet passend voor een vrij land, waar mensen hun eigen voorkeuren mogen hebben. Wel heb ik aangegeven dat ik, met name via de route van de Nibud-berekeningen, de vinger aan de pols wil houden of eerste levensbehoeften betaalbaar zijn.

Toch is er, opnieuw in het WoonOnderzoek, wel een belangrijke indicatie te vinden voor het antwoord op de vraag van de heer Köhler. Het WoonOnderzoek bevat namelijk een vergelijking per inkomenscategorie van de woonquotes, dat wil zeggen het aandeel van woonuitgaven in het totale inkomen, tussen woningeigenaren en huurders. Daarin kun je zien hoe de woonquote van een woningeigenaar, die in feite vrijwillig heeft gekozen om die woonquote te betalen, zich verhoudt tot die van de huurder die, onder meer met de wetgeving die wij nu bespreken, toch een deel van de huurverhoging als gevolg van wettelijke maatregelen ondervindt.

Die vergelijking — op pag. 65 van het WoonOnderzoek, mocht men het willen nakijken — laat zien dat de woonquote van huurders consequent onder of op zijn hoogst op het niveau van de koopquote ligt, en voor de laagste inkomens juist steeds onder de koopquote. Hieruit blijkt dus dat mensen die vrijwillig kiezen voor woonuitgaven in de vorm van een koopwoning, er vrijwillig voor kiezen om dat op een niveau te doen dat over het algemeen boven de huurquote ligt en bij de wat hogere inkomens over het algemeen gelijk is aan de huurquote. Je ziet eigenlijk nergens in die grafiek dat de huurquote stijgt boven de koopquote. Zonder nu een norm te hanteren: het gedrag dat mensen zelf vertonen, laat zien dat huur- en koopquotes niet ten opzichte van elkaar uit de pas lopen en dat bij de laagste inkomens de huurquotes consistent onder de koopquotes liggen.

Mevrouw Bikker vroeg mij of de toename van het dure scheefwonen een communicerend vat is met het goedkope scheefwonen. Volgens mij kun je dat niet zo zeggen, maar je kunt wel zeggen dat de oorzaken in dezelfde lijn liggen. In het begin van mijn betoog ben ik daarop ingegaan. Woningcorporaties bieden over het algemeen zeer goede woningen aan tegen een aantrekkelijke huur en zijn de laatste jaren aantoonbaar steeds betere en dus duurdere woningen gaan bouwen. Dat leidt er bij mensen met hoge inkomens toe dat de verhuisgeneigdheid gering is, omdat zij constateren dat zij voor de huur die zij betalen, moeilijk elders een vergelijkbare kwaliteit kunnen vinden. Zo ontstaat het goedkope scheefwonen. Het proces van steeds betere kwaliteit bouwen, maar daarmee ook steeds duurdere woningen, leidt er tegelijkertijd bij de mensen met lage inkomens toe dat het aanbod aan zeer betaalbare woningen afneemt. Dat is de reden waarom ik, zoals ik net schetste, met het verplicht opleggen van passend toewijzen, dat grote consequenties heeft voor het verdienvermogen van de bestaande voorraad van woningcorporaties, echt wil gaan sturen op: maak de bestaande voorraad betaalbaarder, en zorg er in de toevoegingen voor dat dat ook betaalbare voorraad is. Waar nodig kan dat betekenen dat juist duurdere huurwoningen worden afgestoten — het kan immers

een financieringsvorm zijn — en de opbrengst wordt geherinvesteerd in betaalbare huurwoningen.

Tegen mevrouw Bikker zeg ik dat deze wet via het beperken van harmonisatie en het verlagen van de gemiddelde huurverhoging naar inflatie plus 1 natuurlijk ook een bijdrage levert aan de betaalbaarheid, juist ook voor de laagste inkomens.

De heer Schalk vroeg mij om in te gaan op de inkomenspositie van eenverdieners. Hij ging daarbij in op een punt waarvan ik weet dat het een zorg is bij zijn partij, het feit dat een eenverdiener netto minder overhoudt dan tweeverdieners die gezamenlijk hetzelfde inkomen verdienen als die eenverdiener. Zijn vraag was of er een verdere uitzondering gemaakt zou kunnen worden op de inkomensafhankelijke huurverhoging voor deze doelgroep. Allereerst maak ik daarbij een politieke afweging, die inhoudt dat het kabinet werken wil bevorderen en dat doet door bijvoorbeeld de overdraagbare heffingskorting af te bouwen, wat er inderdaad toe leidt dat het aantrekkelijker is voor een partner om te gaan werken. Als je een fiscale maatregel neemt die het aantrekkelijk maakt voor een partner om te werken, is een onvermijdelijk spiegelbeeld dat de fiscale positie minder aantrekkelijk wordt als dat niet gebeurt. Ik realiseer me dat wij daarin gewoon politiek van mening verschillen, maar dat zijn twee kanten van de dezelfde medaille. Een ander onderdeel van de verklaring voor dit verschil is simpelweg de progressie in ons belastingstelsel. Het tarief bij een eenverdiener, of eigenlijk bij iedere verdiener, wordt toegepast op het inkomen van die persoon, en bij een progressief tarief betekent dit dat het ene inkomen van bijvoorbeeld €40.000 inderdaad zwaarder belast wordt dan twee inkomens van €20.000. Nu zijn er natuurlijk weleens gedachten over een vlaktaks. Het kabinet heeft daar niet voor gekozen. Zonder zo'n vlaktaks houd je in een progressief systeem dit verschil. Dat is de politieke afweging.

Dan is er ook nog een technische afweging.

De heer **Schalk** (SGP):
Ik dacht: laat ik alvast even ingaan op dat politieke punt. Misschien zou je moeten zeggen dat de SGP wat liberaler is dan de minister, in de zin dat je zou kunnen zeggen: laat zo'n gezin het zelf uitzoeken of ze allebei gaan werken, ja of nee. Die keuze moeten wij niet afdwingen en niet opleggen. Laten mensen dat zelf doen, zou mijn gedachte zijn. Daarnaast heb ik in mijn betoog laten zien dat het probleem niet alleen bij de eenverdiener bestaat, maar ook bij tweeverdieners die bijvoorbeeld niet fiftyfifty verdienen, maar €30.000 en €10.000. Dan krijg je al een heel ander beeld. Bij fiftyfifty, allebei €20.000, betalen zij €2.000 belasting. Verdient de één €30.000 en de ander €10.000, dan betalen zij al €6.500 belasting. Dan komen zij toch in een heel andere categorie terecht wat betreft het goedkoop dan wel duur scheefwonen, lijkt mij.

De **voorzitter**:
Mijnheer Schalk, komt u wel aan uw vraag toe? Was dit een vraag?

De heer **Schalk** (SGP):
Laat ik het zo zeggen: ik probeerde door mijn betoog duidelijk te maken dat het breder is dan alleen de eenverdiener. Misschien wil de minister daarop ook nog ingaan.

Minister **Blok**:
De eerste liberale gewetensvraag was of je het niet aan mensen zelf moet overlaten of zij een- of tweeverdiener zijn. Mijn antwoord daar op is: ja, maar dat zou leiden tot de conclusie dat je überhaupt geen overdraagbare heffingskorting zou moeten invoeren, want dat draagt iets over aan iemand die geen geld verdient en creëert daarmee weer een onrechtvaardigheid ten opzichte van de alleenwonende alleenverdiener. De keuze voor de overdraagbare heffingskorting heeft al een scheefheid gecreëerd. Het kabinet bouwt die geleidelijk af. Ik respecteer dat de heer Schalk daarin een andere afweging maakt, maar we troffen die stimulans nu eenmaal aan.

De heer Schalk heeft gelijk dat er tussen de 100% eenverdiener en de fiftyfifty tweeverdiener met bijna hetzelfde inkomen nog een hele baaierd aan andere verdelingen mogelijk is. Als je het netto-inkomen in kaart brengt, dan zie je een glijdende schaal waarbij de optimale fiscale situatie wordt bereikt bij de fiftyfifty verdeling. Statistisch is het Nederlandse huishouden inmiddels anderhalfverdiener, dus dat zou een 25/75-verdeling betekenen. Die bevindt zich dan netto ongeveer tussen beide in.

Dat leidt meteen het antwoord in op de meer technische vraag van de heer Schalk of de mogelijkheid onder C, artikel 252a, lid 6 om bij ministeriële regeling groepen aan te wijzen die uitgezonderd worden van de inkomensafhankelijke huurverhoging hier een aanknopingspunt biedt. Dit artikel is ingevoegd bij amendement van de ChristenUnie in de Tweede Kamer om AWBZ-gerechtigden te kunnen uitzonderen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. We kunnen die groep goed definiëren, omdat daarvoor een indicatie bestaat; er ontstaat een ja/nee-situatie. Een differentiatie naar een- en tweeverdieners is vanwege de glijdende schaal, waarover de heer Schalk en ik het eens zijn, niet zwart-wit te maken. Met welk recht zou ik in een ministeriële regeling de grens trekken bij de verdeling 100% tegenover 0% of 90% tegenover 10%? Dan is iedere verdeling aanvechtbaar. Ik kan dat niet op een neutrale, objectieve manier in een ministeriële regeling vastleggen. Dat is de technische kant. Ik gaf net al aan dat wij ook politiek van mening verschillen over de wenselijkheid van zo'n route.

De heer Schalk vraagt of de Belastingdienst de inkomensafhankelijke huurverhoging niet kan toepassen op het netto-inkomen in plaats van op het belastbaar inkomen. Inkomensafhankelijke regelingen worden eigenlijk altijd gebaseerd op het belastbaar inkomen. Als je dat op basis van het netto-inkomen zou doen, dan zou je het effect dat je net wilde bereiken met je inkomensafhankelijke regeling weer tenietdoen. Het netto-inkomen treedt immers op na bijvoorbeeld het toepassen van de overdraagbare heffingskorting. Als je aan het eind van die berekening de inkomens vergelijkt en compenseert, dan compenseer je het effect dat je net wilde bereiken. Daarom wordt er gewerkt met het belastbaar inkomen, het begin van de berekening.

Ik hoop hiermee de vragen over de aanpak van het scheefwonen en over de inkomensafhankelijke huurverhoging

beantwoord te hebben en ga over naar de toepassing van de huursom.

De **voorzitter**:
De heer Schalk heeft nog een laatste vraag.

De heer **Schalk** (SGP):
Ik begrijp de redenering van de minister. Het is heel ingewikkeld, zeker als je naar de glijdende schaal kijkt. De minister geeft aan dat hij er een probleem mee heeft om met netto-inkomens te werken. Misschien wordt het probleem wel veroorzaakt doordat we bij de belastingen kijken naar het individuele inkomen en bij de huren naar het gezinsinkomen. Eigenlijk haal je twee grootheden door elkaar, waardoor het effect misschien wel zo negatief wordt. Kan de minister nog hierop reflecteren?

Minister **Blok**:
Die constatering is terecht, maar dit komt vaker voor bij inkomensafhankelijke regelingen. Over het algemeen voorzien die erin dat essentiële levensbehoeften betaald kunnen blijven worden. Inderdaad hanteert de overheid niet heel zwart-wit altijd het individuele begrip of het huishoudensbegrip, maar valt de knip bij dat huishoudensbegrip over het algemeen juist langs de lijn van het toegankelijk zijn van essentiële eerste levensbehoeften.

De heer **Schalk** (SGP):
Die €39.000 is een soort grens die op dit moment is gekozen. De minister zei zojuist dat dat op basis van allerlei berekeningen is gedaan; dat geeft ongeveer dat sociale punt aan. Juist doordat op deze manier met de bruto-nettoverschillen wordt omgegaan, komt een heel grote groep misschien wel ver onder die sociale grens om die basale zaken nog te kunnen betalen. Ik heb het voorbeeld gegeven — ik geef toe dat het een scherp voorbeeld was — van de fiftyfifty tweeverdiener die van €40.000 €38.000 overhoudt en de eenverdiener die daar maar €30.000 van overhoudt. Die eenverdiener moet met €8.000 minder wel proberen dezelfde voorzieningen te betalen voor zijn gezin als die tweeverdiener. Ik snap de politieke afweging enzovoorts, maar dit gaat toch wel heel ver. Zou het niet interessant zijn om eens te bekijken of er betere mogelijkheden zijn? Dat was ook een van mijn vragen.

Minister **Blok**:
Ik ben richting de heer Schalk, zoals ik net al richting de heer Flierman aangaf, steeds bereid om te kijken naar de werking in de praktijk van de inkomensafhankelijke huurverhoging. We hebben steeds een bedoeling daarmee. We willen weten of het werkt en we willen ook weten of er onbedoelde effecten zijn. Dat heeft ook betrekking op koopkracht. Ik volg de heer Schalk meteen als hij vraagt of ik waar dat mogelijk is in de komende evaluatie en waar dat nodig is in aanvullende onderzoeken steeds de vinger aan de pols wil blijven houden of de betaalbaarheid niet in het geding is, niet alleen voor de groepen zoals ze nu gedefinieerd zijn, maar ook voor groepen die je anders kunt definiëren. Daarmee kom ik bij een criterium waarop de heer Schalk en ik elkaar wel kunnen vinden, los van het debat dat we net hadden over een- en tweeverdieners. Het bewaken van die betaalbaarheid binnen fatsoenlijke grenzen blijft altijd de zorg van een minister voor Wonen die verantwoordelijk is voor de sociale woningvoorraad in Nederland. Mijn voorstel is dat we bij de evaluatie nog eens kritisch naar deze vraag kijken. Als er aanleiding is tot bijvoorbeeld een nog scherper onderzoek, dan ben ik altijd bereid om te bekijken of we daarin kunnen voorzien.

De heer **Schalk** (SGP):
Dank u wel. Ik zal daar zo meteen graag nog even over nadenken en op terugkomen. De vraag is of er inderdaad pas bij die evaluatie naar hoeft te worden gekeken dan wel of het sowieso onderzoek vraagt, omdat de cijfers nog onhelder zijn. Ik kom er straks in tweede termijn op terug.

De **voorzitter**:
U hebt nog een tweede termijn en een herkansing bij het Belastingplan.

Minister **Blok**:
Ik kom bij de vragen over de toepassing van de huursom. De heer Flierman begon met de vraag waarom bij de toepassing van de huursom onderscheid wordt gemaakt tussen particuliere verhuurders en sociale verhuurders en bij de verhuurderheffing niet. Het maximale huurverhogingspercentage dat met deze wet wordt voorgesteld, los van de inkomensafhankelijke component, is 2,5. Die 2,5% is het maximum voor zowel particuliere verhuurders als woningcorporaties. Ook de 4% inkomensafhankelijke huurverhoging is voor beide typen verhuurders hetzelfde. Wat niet gelijk is voor beide groepen, is de hantering van een gemiddelde huursomstijging van de inflatie plus 1%. Daarbij speelt een aantal afwegingen. De eerste is dat het begrip "huursom" niet goed toepasbaar is op particuliere verhuurders. Bij kleinere verhuurders is dat sowieso niet het geval, omdat daar zo weinig mutaties zijn dat het over een jaar niet reëel is om daar een gemiddelde huurverhoging op toe te passen. Daarnaast beschikken we bij particuliere verhuurders niet, zoals bij woningcorporaties wel het geval is, over een toezichthouder die voorzien wordt van de cijfers die nodig zijn om de huursom te bepalen en die een sanctie-instrumentarium heeft om toe te passen. Daarom staat al langer, ook al voor mijn aantreden als minister, het begrip "huursom" in de wet, specifiek voor woningcorporaties, toegelaten instellingen.

Ook in het verleden is het voorgekomen dat de huurverhoging die gold voor zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders hoger was dan de huursom die de woningcorporaties mochten toepassen. Dat is bijvoorbeeld in de jaren 2005 en 2006 het geval geweest. Ook toen gebeurde dat met de motivatie dat een toegelaten instelling specifiek gericht is op een sociale taakstelling. Die heeft daar ook specifieke voordelen voor: de staatsgarantie, goedkope grond die over het algemeen door gemeentes beschikbaar wordt gesteld en aparte wetgeving. Ook in het verleden is er dus al voor gekozen om daarvoor een lagere huursom toe te passen. Al met al is er een heel aantal redenen om dit onderscheid, niet voor het eerst, te maken en ook in dit geval weer toe te passen.

De heer Lintmeijer vroeg naar de spoed die ikzelf, maar ook Aedes, aan deze Kamer heb gevraagd, te maken heeft met

de invoering van deze wet. Dat hangt samen met het feit dat huurverhogingen normaal gesproken per 1 juli plaatsvinden en aangezegd moeten worden voor 1 mei. Twee weken geleden troffen wij elkaar hier omdat voor die huurverhoging de gegevens door de Belastingdienst beschikbaar moeten zijn gesteld. Die verstrekking draait inmiddels. Op grond van die gegevensverstrekking moeten de woningcorporaties vervolgens die brief gaan versturen naar de huurders. Daarbij is het voor die woningcorporaties weer van belang om te weten hoe deze Kamer vanavond oordeelt over deze wet, omdat die beïnvloedt welke huurverhoging zij in die brief precies mogen opnemen. Ik wil er geen gewoonte van maken, maar er rust ook vanavond enige tijdsdruk op deze wet.

De heer Lintmeijer vroeg of het niet voor de hand zou liggen om toch ook voor de niet-gereguleerde sector een vorm van huurregulering in te voeren. Of de woningen niet gereguleerd zijn hangt dan niet zozeer af van het eigendom, want huurwoningen onder de sociale huurgrens zijn ook gereguleerd als ze geen eigendom zijn van woningcorporaties. Het gaat om woningen boven de sociale huurgrens, momenteel €710. Naar mijn overtuiging zou het zeer onverstandig zijn om ook daar prijsregulering toe te passen, omdat dat dat onmiddellijk een negatief effect zal hebben op de investeringen. In de analyse van de woningmarkt schetste ik al dat Nederland een heel grote sociale woningvoorraad heeft, maar als keerzijde van de medaille een extreem kleine vrijesectorvoorraad. Dat is niet goed voor de werking van de woningmarkt. Dat is niet goed voor de doorstroming. Het is ook niet goed voor starters die geen toegang hebben tot de sociale huursector. Vorige week maakte de NVM de uitkomsten van een onderzoek bekend waaruit bleek dat alleenstaanden — dat is nog weer een andere groep dan de alleenverdiener van de heer Schalk — die een koopwoning zoeken in een van de geliefde steden die eigenlijk niet kunnen betalen. Die zijn dus weer zeer geïnteresseerd in huurwoningen in de vrije sector, maar dat aanbod is weer heel gering.

De belangstelling van investeerders is sterk toegenomen. Die investeerders zijn voor een groot deel Nederlandse pensioenfondsen. Deels zijn het ook buitenlandse pensioenfondsen. Van de opbrengst van hun beleggingen betalen ze natuurlijk pensioenen. Die pensioenen staan al onder druk. Bij de afweging of zij hun geld investeren in Nederland was in het verleden het ongelijke speelveld met woningcorporaties, dat zij ervoeren, een reden om weinig geld in huurwoningen te steken. Dat argument speelt nu niet of in ieder geval veel minder. Als je dan weer een nieuw bezwaar zou introduceren, zou het effect zijn dat het geld toch weer naar andere landen of andere beleggingen trekt, terwijl we, ook als ik deze Kamer goed beluister, allemaal delen dat we juist willen dat er meer gebouwd wordt in dat middeldure huursegment.

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):
Ik vrees dat het probleem is dat er twee uiteenlopende vraagstukken bij elkaar komen die wellicht lastig te verenigen zijn en waarin de minister een andere politieke afweging maakt dan mijn fractie. Onze zorg zit er vooral in dat veel mensen die nu aan de bovenkant van de corporatiekant zitten — ik zeg het maar even in simpele woorden — nu eigenlijk weinig uitwijkmogelijkheden hebben naar de private sector. Dat komt deels doordat dat segment niet zo groot is en er ook weinig wordt gebouwd. Daar heeft de minister gelijk in. Deels komt het echter ook doordat daar een prijsontwikkeling gaande is die het bijna niet mogelijk maakt om, als je net op de grens zit van een laag inkomen en een middeninkomen, daar nog te kunnen slagen. We zien, in onze beleving, dat die huren verder uit elkaar groeien. De prijs-kwaliteitverhouding in dat segment waar net die overstap plaats zou moeten vinden is slechter dan in de betere corporatiemarkt. Ik denk dat we op basis van de feiten misschien wel tot een paar andere conclusies zouden komen. Wij zouden graag zien dat die doorstroming bevorderd wordt doordat de prijsstappen kleiner zijn tussen het ene deel van de markt en het andere deel. Of dat ten koste gaat van het wel of niet herinvesteren van het rendement dat particuliere verhuurders daarop maken is van nog veel meer factoren afhankelijk dan alleen van enige demping van de huurontwikkeling aan die kant.

Minister **Blok**:
Het punt van discussie is gedeeltelijk politiek en gedeeltelijk is het gewoon de vrije keuze van beleggers. De heer Lintmeijer heeft gelijk dat er voor de goedkope scheefwoner bij de afweging of hij naar de vrije sector wil overstappen meespeelt hoeveel huur hij betaalt en hoe die huur zich verder zal ontwikkelen. Toch verkleinen we dat verschil mede met deze wet. Het gaat hier om zo'n goedkope scheefwoner, dus iemand met een hoger inkomen. Hij zal onder de huidige wet met inkomensafhankelijke huurverhoging, maar ook onder deze wet, ook bij de woningcorporatie een huurverhoging van inflatie plus 4% kunnen ondergaan. Daarbij ondergaat hij dus geen achteruitgang als hij overstapt naar de vrije sector. Dat was juist het doel van die inkomensafhankelijke huurverhoging.

Over de effecten van reguleringen in de vrije sector is er niet zozeer een politiek verschil van mening. Het ABP, het PGGM, of welke belegger dan ook, maakt de afweging: ik moet mijn pensioenen betalen; daarvoor moet ik mijn geld renderend investeren. Huurwoningen zijn in principe een aantrekkelijke categorie. Nog niet zo lang geleden was het ABP een van de grootste woningverhuurders in Nederland. Dat is een aantal jaren geld gaan terugtrekken uit de Nederlandse woningmarkt, omdat het constateerde dat het aanbod van woningcorporaties en de concurrentieomstandigheden met woningcorporaties, die geld leenden met een staatsgarantie en goedkope grond hadden, het onaantrekkelijk maakten om in Nederland in huurwoningen te investeren. Dus ging het geld naar Engeland en Duitsland. Dat vind ik maatschappelijk ongewenst. Dat is voor mij niet zozeer een politieke afweging.

Ik constateer dat beleggers, pensioenfondsen, berekeningen maken en tot een keuze komen die ik schadelijk vind voor de Nederlandse woningmarkt en de Nederlandse bouwsector. De prijsregulering die we bij woningcorporaties hanteren is ingegeven door het feit dat de laagste inkomens, ook op grond van de grondwettelijke opdracht, extra bescherming verdienen. Maar het investeringsvermogen van woningcorporaties wordt dus ook weer verruimd met aanvullende maatregelen: die goedkope grond en die staatsgarantie. Dat zijn aanvullende maatregelen die we niet eindeloos kunnen oprekken naar die vrije huursector, want die aanvullende maatregelen komen wel tegen een prijs. Alles afwegend zeg ik: prijsregulering in de sociale sector is aanvaardbaar, maar breid het niet uit naar de vrije sector.

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):
Dan constateer ik dat de minister zegt dat zijn zorg over een kapitaalvlucht — of dat effect optreedt of niet zal moeten blijken — groter is dan de wens om wat vloeiendere overgang tussen tussen de gereguleerde en de private sector, de niet-gereguleerde sector, te realiseren.

Minister **Blok**:
Ik ben het niet eens met deze samenvatting. Die vloeiende overgang proberen we te realiseren met de inkomensafhankelijke huurverhoging. De jarenlange inflatievolgende huurverhogingen bij woningcorporaties maakten dat verschil juist zo groot, naar de positie van de huurder. Ik ben iets bezorgder dan de heer Lintmeijer over die kapitaalvlucht, omdat ik die gezien heb al die jaren. Ik begrijp ook heel goed welke afwegingen pensioenfondsen maken in een wereld waarin zij voortdurend onder vuur liggen over hun rendementen. Zij kunnen immers aan hun gepensioneerden niet goed uitleggen dat zij beleggen in woningen die onvoldoende rendement opleveren om die pensioenen te kunnen betalen. Een pensioenbestuurder wordt uiteindelijk ook aangesproken door in- en externe toezichthouders. Die zullen vragen: waarom doe je dat, je zat hier toch om voor ons een aantrekkelijk pensioen te genereren? Ik vind de schade van zo'n prijsregulering dus zeer groot. Dat is de reden waarom ik daar zo afhoudend over ben.

De **voorzitter**:
Minister, kunt u een indicatie geven van hoe lang u nog nodig denkt de hebben voor uw beantwoording?

Minister **Blok**:
Mijn eigen spreektijd zal een minuut of tien zijn. Verder is het in uw handen waar het om de interrupties gaat.

De **voorzitter**:
Vervolgt u uw betoog.

Minister **Blok**:
De heer Schouwenaar vroeg waarom harmonisatie en liberalisatie in de huursomberekening zijn opgenomen. Dat is enerzijds het geval omdat dat de afspraak is in het sociaal woonakkoord. Ik neem dat niet klakkeloos over, maar ik vind het wel van belang om, als er zo'n akkoord is, daar dicht in de buurt te blijven. Anderzijds maakt het de doorstroming binnen de sociale huursector makkelijker, omdat de grote sprongen bij harmonisatie sterk beperkt worden. Ouderen die bijvoorbeeld wellicht een eengezinswoning wel vrij willen maken om naar een appartement te gaan binnen de sociale huursector, worden daar nu ook van weerhouden door de huursprong bij liberalisatie. De heer Schouwenaar heeft er natuurlijk gelijk in dat liberalisatie wordt ontmoedigd door deze maatregel. De huursombenadering is dus wel goed voor doorstroming binnen de sociale huursector, maar niet voor de doorstroming vanuit de sociale huursector naar de vrije sector. Dat is de reden dat ik heb aangegeven dat wij als kabinet dit wetsvoorstel alleen wilden voorleggen met een aantal aanvullende maatregelen om ervoor te zorgen dat ook die doorstroming van de sociale sector naar de vrije sector wordt gestimuleerd.

De heer Verheijen vroeg, net als de heer Köhler en de heer Lintmeijer, naar het onderscheid dat wordt gemaakt tussen de particuliere verhuurders en de woningcorporaties bij de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik heb de technische onderbouwing al gegeven van het feit dat de huursom niet toepasbaar is en in het verleden dat onderscheid al is gemaakt. Verder is er een onderdeel van het karakter: afspraak is afspraak. Bij de invoering van de verhuurderheffing heb ik aangegeven dat ik het verdienvermogen van de verhuurders niet zou aantasten, omdat zo'n heffing toch een ingrijpende maatregel is. De huursom van de inflatie plus 1 beperkt het verdienvermogen. De woningcorporaties en de Woonbond zijn die zelf overeengekomen, dus daarmee ben ik ontslagen van mijn toezegging om het niet te beperken. Particuliere verhuurders zaten niet aan die tafel. Jegens hen ben ik dus nog steeds gebonden aan die toezegging.

De heer **Köhler** (SP):
De minister zegt nu, even in mijn woorden samengevat, dat de particuliere verhuurders ook extra verdienvermogen moeten hebben om die verhuurderheffing op te kunnen brengen. Houdt dat niet op een gegeven ogenblik op? Die verhuurderheffing nadert zijn hoogtepunt. Er is nu al een aantal jaren extra huurverhoging geïnd, ook door de particuliere verhuurders. Je hoeft toch niet tot in lengte van jaren om die reden, terwijl de verhuurderheffing niet meer toeneemt, wel de huren met 2,5% of 4% per jaar boven inflatie omhoog te laten gaan?

Minister **Blok**:
De oploop van de verhuurderheffing is door dit kabinet tot en met 2017 vastgelegd. Over de periode daarna zal een volgend kabinet moeten beslissen. Dat betekent dat wij de huurruimte ook over het jaar 2017 moeten regelen. Voor de periode daarna zit in de ramingen nog steeds de verhuurderheffing. Als een volgend kabinet daar een andere beslissing over wil nemen, is dat in de orde der democratische besluitvorming. Het zal dan wel financiering moeten vinden voor een zeer aanzienlijk bedrag. Het is echter wel logisch dat wij de staatsfinanciën met een doorrekening voor na deze periode netjes gefinancierd achterlaten, dus ook de verdiencapaciteit aan de kant van de verhuurders daarbij passend regelen.

De heer **Köhler** (SP):
Dat betoog begrijp ik. Er is hier ook niemand die heeft voorgesteld om de huren weer te verlagen, als de verhuurderheffing eventueel zou vervallen. Waar het mij om ging, is dat de minister zegt dat de particuliere verhuurders die extra huurverhoging nodig hebben om die verhuurderheffing te kunnen dekken. Dat houdt dus op een gegeven ogenblik op. Volgens de berekening van de minister loopt die tot 2017. Hij gebruikt het echter nu als argument om minstens voor de komende vijf jaar — daar is deze wet voor bedoeld — ongeveer 3% boven inflatie aan huurverhoging toe te staan voor de particuliere verhuurders. Daar kan hij wel voor zijn, maar dat kan niet zijn om die verhuurderheffing mee te dekken. Die is dan allang gedekt. Dit is gewoon extra toevoeging aan verdiencapaciteit, of zeg aan de winsten, van de particuliere verhuurders. Daar kan de minister wel voor zijn, maar dan moet hij gewoon openlijk zeggen dat dat zijn argumentatie is.

Minister **Blok**:
Ook in de wet inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging is geen einddatum opgenomen. Daarin staat dat een heffing wordt geïntroduceerd, die niet volledig uit huurverhoging gefinancierd hoeft te worden. Er waren ook andere mogelijkheden, die overigens zijn gebruikt, zoals het sterk besparen op eigen overhead en het verkopen van bezit dat niet tot de kerntaak behoort. De ruimte voor huurverhoging was een van de mogelijkheden. Ook toen is niet gezegd dat die wettelijke ruimte na een aantal jaren zou worden beëindigd, omdat we daarmee de mogelijkheden voor volgende kabinetten meteen zeer zouden beperken. Een volgend kabinet kan in een regeerakkoord over iedere heffing, belasting en uitgave nieuwe beslissingen nemen. We moeten het echter niet van tevoren aan handen binden over het type beslissingen dat het kan nemen.

De heer Köhler zei dat Nederland naar zijn overtuiging de hoogste huurquote van Europa heeft en vroeg wat daarop mijn reactie is. De laatste vergelijkende cijfers die ik heb over woonuitgaven dateren van 2014 en daarin nam Nederland een middenpositie in, met een huurquote van op dat moment 25,9%. Wij waren dus zeker niet de duurste. Recentere cijfers heb ik niet.

De heer **Verheijen** (PvdA):
De heer Köhler stelde een vraag juist op het moment dat de minister iets wilde gaan zeggen over het aan tafel gaan met de particuliere verhuursector. Dat interesseert me, omdat hij ook heeft aangegeven dat hij waar het gaat om het toepassen van de huursombenadering voor een deel met een uitvoerbaarheidsprobleem zit. Hij zit ook met een politiek punt: prijsregulering is ongewenst in die sector, gelet op de positie van de beleggingsbedrijven en de pensioenfondsen. Dat roept de vraag op wie er dan wel zorg zou moeten dragen voor dat middeldure segment, tussen €700 en €1.000. Als die beleggingsmaatschappijen en pensioenfondsen daar niet in investeren, zouden de corporaties dat moeten doen. De minister had echter ook twijfels wat betreft hun inzet. Dat had geloof ik ook te maken met de bijdrage van de rijksoverheid aan de corporaties, het leningenstelsel. Misschien wil hij dat punt nog even verduidelijken. Wie heeft dan wel de zorg voor de doorstroming naar dat middeldure segment, als de beleggingsmaatschappijen en de pensioenfondsen niet geïnteresseerd zijn ondanks het feit dat er tot op heden geen prijsregulering op van toepassing wordt verklaard?

Minister **Blok**:
De pensioenfondsen en beleggers waren de afgelopen jaren niet geïnteresseerd. Heel lang was er een heel groot particulier huursegment in Nederland. Zij waren niet geïnteresseerd, omdat ze constateerden dat ze concurreerden met woningcorporaties die langs een aantal routes voordelen hadden die zij niet hadden, zoals goedkopere grond, heel belangrijk, en lage rentes door de staatsgaranties. Op veel plaatsen kregen woningcorporaties ook de aantrekkelijkste bouwlocaties. Dat was een reden voor beleggers om te zeggen: in Nederland kunnen we ofwel geen locaties vinden, ofwel tegen een prijs waarmee we niet concurreren met woningcorporaties, dus we steken ons geld in andere woningmarkten. Lange tijd, tot aanneming van de Woningwet, mochten woningcorporaties ook vrije sector bouwen. Als dat de oplossing was geweest, stonden we hier niet over dit probleem te praten, want zij deden dat ook in onvoldoende mate. Dat was voor de regering de reden om een aantal maatregelen te nemen: het weer terugbrengen van de woningcorporaties naar de sociale sector, het aanpassen van het woningwaarderingsstelsel en inkomensafhankelijke huurverhogingen. Maar ook aan de hypothekenkant kwamen er scherpere normen, waardoor een groter deel van de mensen aan het begin van de wooncarrière wil gaan huren.

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat die behoefte aan middeldure huur inderdaad toeneemt. Uit onderzoeken bij beleggers en uit gesprekken die ik met hen voer, blijkt dat ze ook wíllen investeren. Ik heb dus niet de zorg dat de bereidheid er niet is. Wat nu de opgave is, is ervoor zorgen dat ze ook echt gaan bouwen. De belangrijkste hinderpaal die ze daarbij aantreffen, is de beschikbaarheid van grond, omdat traditioneel gemeentes, de belangrijkste uitgevers van grond in Nederland, een deel van de grond zeer betaalbaar naar woningcorporaties toeschuiven en de rest van de grond voor de koop aan projectontwikkelaars laten. Gezien de behoefte aan middeldure huurwoningen moet er ook een segment grond voor die derde groep, de middeninkomens gereserveerd worden. In de meeste gemeenten is dat overigens ook de grootste groep. Een gemeentebestuur dat zijn inwoners recht wil doen, moet vooral richting de inwoners de allocatie van de grond goed doen. Gemeenten moeten dus die stap maken naar het beschikbaar maken van de grond. Die boodschap dragen we uitgebreid uit. Vanuit het ministerie zijn we een uitgebreide voorlichtings- en ondersteuningscampagne gestart richting gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties rond de nieuwe Woningwet. Daarbij geven we aan: zorg dat er in de prestatieafspraken, in de allocatie van grond, ook aandacht is voor de middeldure huur.

De heer **Pijlman** (D66):
Is het probleem bij de gemeentes niet dat ze de grond nog steeds voor veel te hoge bedragen in de boeken hebben staan, wat ze moeten afwaarderen als ze nu aan deze op zich terechte vraag willen voldoen? Hoe kijkt de minister daartegenaan, naast de bereidheid die er mogelijkerwijs is van de zijde van investeerders? Eerder noemde hij dat bedrag van 4 miljard dat beschikbaar zou zijn om in dit segment te investeren. Hoe groot is dan de kans dat we deze barrières overwinnen om daadwerkelijk tot die nieuwe woningvoorraad te komen?

Minister **Blok**:
De afboekingen op de grond zijn een realiteit voor alle woningmarktsegmenten. Grond die beschikbaar wordt gesteld voor woningcorporaties gaat ook ver onder de boekwaarde waarvoor die eerst was voorzien de deur uit. Bij koopwoningen op de gewilde locaties in de Randstad kruipt het wel weer wat naar de oude niveaus toe, maar in een deel van Nederland ook niet. De problematiek die de heer Pijlman schetst bestaat, maar ze bestaat bij iedere bestemming van de grond. Dat kan een gemeente er niet van weerhouden om dat derde segment, dat dan qua prijs tussen de woningcorporatie en de koopsector in zal zitten, beschikbaar te stellen. Overigens ben ik ook daar niet pessimistisch over. Wekelijks spreek ik met gemeenten en woningcorporaties. Gisteren was ik nog in de regio Amersfoort, waar ik een bijeenkomst bijwoonde tussen

gemeentes, woningcorporaties en particuliere investeerders. Daar werd heel eendrachtig geconstateerd dat die behoefte er inderdaad is in die regio. Daar werd met elkaar van gedachten gewisseld over hoe we elkaar hier kunnen aanvullen. Welk deel doet de woningcorporatie, welk deel doet de particuliere investeerder? Recentelijk heb ik zulke gesprekken ook in andere gemeenten gehad. Dat komt dus op het netvlies. Het geld is beschikbaar; het onderzoek wees op 5 miljard.

De heer **Pijlman** (D66):
Kijk eens aan, dat is nog beter. Kunt u bij indicatie aangegeven, wat dit in 2017 gaat opleveren? Hoeveel van deze woningen zullen er worden gebouwd?

Minister **Blok**:
De heer Pijlman stelt mij opnieuw voor het dilemma dat hij om concrete cijfers vraagt die, als ik ze zou geven, dan wel gebaseerd moeten zijn op een harde onderbouwing. Terugkijkend kan ik zien hoe de ontwikkeling van de bouwvergunningen voor huurwoningen is: die is de afgelopen jaren toegenomen. Dat is dus verheugend. Maar ik kan geen harde voorspelling doen over de komende jaren, behalve dat het zeer plausibel is dat het verder toeneemt.

De **voorzitter**:
Pijlman, tot slot.

De heer **Pijlman** (D66):
Ik kan me nauwelijks voorstellen dat u, terwijl u dit hele beleid in werking stelt en op tournee gaat om iedereen te overtuigen, geen indicatie hebt van wat er vanaf 2017 zal worden gebouwd. Ik houd u er niet aan, maar ik zou het voor de discussie prettig vinden als we daarin meer inzicht kregen.

Minister **Blok**:
Ik vind het aardig dat de heer Pijlman mij daar niet aan zal houden. Maar als we cijfers uitwisselen, moet ik dat gefundeerd kunnen doen, zodat hij mij daaraan kunt houden. We hebben de afgelopen jaren een groei van het middeldure huursegment gezien, dus in die zin, gecombineerd met alle informatie die ik net heb gegeven, deels op basis van onderzoeken en deels op basis van gesprekken, is er geen enkele reden om daar somber over te zijn. Maar het zou de waarheid gewoon geweld aandoen wanneer ik aantallen zou gaan noemen.

De **voorzitter**:
Mevrouw Bikker, mits uw opmerking op dit punt aansluit.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
De minister heeft geen zorgen, hij is positief gestemd. Hij verwijst naar de 5,5 miljard. Dat is voorwaar geen gering bedrag dat op de plank ligt. Maar als ik kijk naar het onderzoek dat daarbij werd geleverd door Capital Value zie ik dat daar heel duidelijk wel de zorg is dat er geen toename is in het aantal huurwoningen, wat ook komt door het onttrekken van huurwoningen aan de woningmarkt en door sloop. Daar bestaat de zorg dat de totale huurvoorraad, juist in dit segment, niet toeneemt. Hoe weerlegt de minister deze zorgen?

Minister **Blok**:
Het is niet zo dat ik helemaal geen zorgen heb, want anders zou ik deze hele serie maatregelen niet nemen. Het is wel zo dat een groot deel van die maatregelen net van kracht is geworden. De nieuwe Woningwet is sinds 1 juli van kracht. We zijn nu bezig met de tournee in Nederland, maar ook naar beleggers in binnen- en buitenland, om de doorwerking daarvan uit te leggen. Daar haal ik al die positieve geluiden uit. Maar het feit dat ik hier bij u sta met een aantal maatregelen om de doorstroming nog verder te bevorderen, doe ik omdat ik vind dat het probleem zo groot is dat ik niet achterover moet leunen. Ik ben niet zonder zorgen, maar ik ben wel heel positief dat de ontwikkelingen de goede kant op zullen gaan wanneer we deze maatregelen nemen, omdat én de onderzoeken én de informatie van investeerders aangeven dat ze hieraan behoefte hebben en dat ze dan ook graag willen investeren.

De **voorzitter**:
Mevrouw Bikker, tot slot.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Dan blijft voor mij toch de volgende zorg staan. Als er staat dat er 5 miljard beschikbaar is, dan is sprake van genoeg geld, maar van krapte op de woningmarkt. De investeerders vragen zichzelf af of dat gaat lukken. Op welk moment komt de minister terug om daarin een scherp inzicht te geven? Volgens mij leeft die zorg namelijk breed.

Minister **Blok**:
Ik verschaf jaarlijks, via de Staat van de Woningmarkt, informatie over de ontwikkelingen in het afgelopen jaar en dat zal ik blijven doen. Het enige punt waarin ik niet kan voorzien, is in de vraag of ik nu al kan zeggen hoe veel extra huurwoningen in de vrije sector ik in de komende jaren laat zien in de Staat van de Woningmarkt. Daarvoor heb ik gewoon geen onderbouwing. Natuurlijk ben ik ontevreden, en u ongetwijfeld ook, wanneer de toename van de afgelopen jaren als het gaat om middeldure huurwoningen, de komende jaren niet doorzet. Dan hebben we namelijk iets verkeerd gedaan. De informatie krijgt de Kamer jaarlijks. Ik vraag alleen: dwing mij niet om nu alvast het cijfer in te vullen in de informatie die ik nog moet leveren, want daarvoor heb ik gewoon onvoldoende onderbouwing.

De **voorzitter**:
De heer Köhler heeft zijn geduld geoefend voor een interruptie.

De heer **Köhler** (SP):
Het geduld kun je nooit genoeg oefenen in de politiek, voorzitter.

Voordat de minister in dit hoogst interessante debat over de ontbrekende woningen in het middensegment verzeild raakte, was hij nog ingegaan op een door hem aan mij

toegeschreven opmerking. Ik zou gezegd hebben dat de huren in Nederland de hoogste van Europa zijn. Vervolgens heeft de minister dat weerlegd. Ja, dat was niet zo moeilijk, maar ik heb dat nooit gezegd. Ik heb letterlijk in mijn toespraak gezegd: "Waren de huren in Nederland ooit laag in verhouding tot ons omringende landen, tegenwoordig is er sprake van het tegendeel". Ik vond het van belang om dit op te merken wanneer wij het hebben over het niveau dat de huren langzamerhand bereikt hebben. Als de minister ook deze cijfers zou willen weerleggen, hoor ik dat graag van de minister.

Minister **Blok**:
Ik heb de opmerking van de heer Köhler letterlijk genomen. Het tegendeel van de laagste is de hoogste. Dat zou althans mijn interpretatie zijn. Kennelijk bedoelde de heer Köhler dat niet, maar ik heb deze conclusie getrokken en op grond daarvan nog eens gekeken naar de vergelijking van Nederlandse huren met de landen om ons heen. Uit de laatst beschikbare cijfers uit 2014 blijkt dat de Nederlandse huren een middenpositie innemen.

De heer **Köhler** (SP):
Ik heb niet de vergelijking gemaakt met de rest van Europa — dat omringt ons ook niet, wat mij betreft — maar met de omringende landen. Je hebt het dan over Duitsland en België: landen die qua inkomensniveau en kwaliteit van de huurwoningen enigszins vergelijkbaar zijn. Dat je in Roemenië meer van je inkomen aan een fatsoenlijke huurwoning kwijt bent dan in Nederland, is niet zo raar, gezien de laagte van de inkomens daar. Die vergelijking heeft dus geen enkele zin, maar de vergelijking met omliggende landen heeft wel zin. Ik vind het opmerkelijk dat Nederland vroeger relatief lage huren had, in het algemeen gesproken, en dat we nu relatief hoge huren hebben in vergelijking met de ons omringende landen. Voor mij is dat namelijk een argument om niet steeds verder op die weg door te gaan.

Minister **Blok**:
Nu formuleert de heer Köhler weer dat Nederland "hoge huren" heeft in vergelijking met de omringende landen. Over Roemenië heb ik geen informatie. Voor mij ligt — ik wil dit natuurlijk ook graag overhandigen — een vergelijking met omringende landen: Duitsland, Frankrijk, Oostenrijk, Luxemburg, Denemarken, Zweden, Finland, Noorwegen en het Verenigd Koninkrijk. In de vergelijking met die landen neemt Nederland een middenpositie in.

Er zijn vragen gesteld over de tijdelijke huurcontracten. Ik gaf in de inleiding al aan dat er al een aantal jaren geleden signalen waren in de Kamer en vanuit de wereld van de aanbieders dat daar behoefte aan was. Juist vanwege het gebrek aan doorstroming en vanwege de wachtlijsten die er op een aantal plaatsen zijn, was dat voor het kabinet reden om in deze wet ook onder een aantal strikte waarborgen mogelijkheden te bieden voor tijdelijke contracten. Daarover vroeg de heer Flierman — ook anderen vroegen dat — allereerst om nog een keer te bevestigen dat, wat het kabinet betreft, het contract voor onbepaalde tijd wel de standaardsituatie blijft. Dat is inderdaad het geval.

De heer Flierman vroeg vervolgens of het contract naar zijn aard van korte duur nog wel blijft bestaan na invoering van deze wet, omdat een van de motivaties voor deze wet is dat deze formulering nu toch vaak ook oneigenlijk of gezocht wordt gebruikt. Mijn doel is dat die constructie veel minder wordt gebruikt, maar dat die nog steeds wel geëigend kan zijn voor bijvoorbeeld vakantiewoningen of wisselwoningen. Daarom laten we de mogelijkheid nog wel in de wet bestaan, maar we willen een veel beter gereguleerd alternatief bieden met de mogelijkheden die deze wet introduceert.

De heer Flierman vroeg naar de positie van huisvesters van buitenlandse studenten; ook de heer Verheijen ging hierop in. Zij horen eigenlijk bij de partijen die vroegen om de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract aan te bieden, dat gecombineerd kon worden met een kortdurend studieverblijf in Nederland. Juist die aanbieders zijn ongelukkig met het amendement van de heer De Vries in de Tweede Kamer. In dat amendement wordt de mogelijkheid geïntroduceerd om van de kant van de huurder tussentijds op te zeggen. Ik heb dat amendement indertijd van een positief advies voorzien; dit is inmiddels ook deel van de wet. Ik deed dat vanuit de inschatting dat het op de markt voor studentenwoningen überhaupt zeer de vraag is of er erg vaak tussentijds opgezegd zal worden. Als je als student naar Nederland komt voor zes maanden of een jaar om een studietraject te volgen, is de kans dat je tussentijds je woonruimte wilt verlaten voor iets anders sowieso al klein. Je bent in een voor jou onbekend land en het zal niet makkelijk zijn om eventjes een andere woonruimte te vinden. Ik denk dus dat het risico hier overzichtelijk was; dat was één afweging voor mij. Daarnaast is er in het overgrote deel van de studentensteden nog steeds een tekort aan studentenwoningen. Mocht een tussentijdse opzegging zich dus toch voordoen, dan zal de verhuurbaarheid van zo'n woning geen heel groot knelpunt opleveren. Al die afwegingen waren voor mij de reden om van dat amendement te zeggen dat het uitvoerbaar is en geen onredelijke schade toebrengt. Ook hiervoor geldt dat we bij de evaluatie en de tussentijdse metingen natuurlijk de vinger aan de pols willen houden.

De heer **Flierman** (CDA):
Ik zou toch even willen doorvragen op twee aspecten van dit punt van de studentenhuisvesting. In de eerste plaats heeft de minister bij het aanvaarden van het amendement de inschatting gemaakt dat de effecten niet schadelijk zouden zijn. Nu horen we van de belangenbehartigers van universiteiten en hogescholen en ook van de koepel van studentenhuisvesters dat ze wel problemen voorzien, omdat er voor die buitenlandse studenten wellicht toch meer mogelijkheden zijn om, al is het dan maar tijdelijk, naar een andere, misschien voor hen aantrekkelijkere plek te verhuizen, waardoor die studentenkamer wel leeg komt te staan. De minister zegt vervolgens dat er in veel studentensteden nog een tekort aan kamers is en dat zo'n kamer dus wel weer verhuurbaar zal zijn. Dat is ook wel het geval, denk ik, maar het probleem is dat die instellingen zich in de regel eraan gecommitteerd hebben om in het kader van uitwisselingsafspraken iedere zoveel maanden een aantal kamers beschikbaar te hebben voor nieuw inkomende uitwisselingsstudenten. Je kunt die kamer dus niet zomaar verhuren aan een willekeurige andere student, want dan is die kamer drie of vier maanden niet meer beschikbaar voor uitwisselingsprojecten. Juist dat klemt in de studentensteden. Juist dat zou wat ons betreft een reden moeten zijn om toch nog eens serieus te bekijken of het amendement van de heer De Vries op dit punt een ongewenst effect heeft.

Minister **Blok**:
Ik zeg de heer Flierman graag toe dat wij zullen blijven bekijken wat de effecten zijn van deze wet als geheel en van dit onderdeel. Het verhuren van een kamer voor twee of drie maanden, zoals in het door de heer Flierman genoemde voorbeeld, is niet ongebruikelijk. Dat zeg ik ook op basis van mijn ervaring indertijd met studentenkamers; voor zo'n periode op stage gaan is immers al heel lang gebruikelijk. Hoewel dat in die tijd wettelijk niet goed geregeld was — je zou dit naar zijn aard "van korte duur" noemen — kwam dit op grote schaal voor. Ook nu worden er nog steeds kamers aangeboden voor twee of drie maanden; ik spreek weleens een student, bij mij thuis en elders. Ik ben op voorhand dus niet heel bezorgd. Dat was ook de reden van mijn reactie op het amendement dat nu onderdeel is geworden van dit wetsvoorstel, maar ik ben onmiddellijk bereid om te blijven volgen of dit ook in de praktijk uitvoerbaar blijft.

De heer **Flierman** (CDA):
Ik denk dat het knellende punt voor de desbetreffende instellingen, verhuurders, kennisinstellingen, hogescholen en universiteiten is dat zij moeten kunnen garanderen dat er iedere keer een aantal kamers beschikbaar komt. Die garantie is ingebouwd in de uitwisselingsafspraken die zij met instellingen elders in Europa maken. Als zij die garantie niet meer kunnen geven, komen zij in problemen. Als de minister dit gaat monitoren en als hij bereid is om, als blijkt dat dit daadwerkelijk tot ongewenste effecten leidt, te overwegen of hij de wetgeving op dat punt moet aanpassen of er anderszins voor moet zorgen dat die uitwisselingsprogramma's mogelijk blijven, ben ik voor een groot deel gerustgesteld.

Minister **Blok**:
Zoals de heer Flierman het nu formuleert, wil ik dat graag toezeggen.

De heer Pijlman vroeg waarop mijn inschatting is gebaseerd dat het aanbieden van een aantal vormen van tijdelijke huurcontracten ook een positief effect op de woningmarkt heeft. Ik heb aangegeven dat die vraag al een aantal jaren geleden is geformuleerd en dat ik constateer dat in de reacties op deze wet zowel woningcorporaties als commerciële verhuurders dit een nuttige aanvulling vinden. Een groep die ik niet erg georganiseerd tegenkom, maar die ik toch ook weleens spreek, bestaat uit de mensen die uit een erfenis of om een andere reden ooit een woning in bezit hebben gekregen die zij zelf niet willen bewonen. Die woning laten zij nu vaak leegstaan. Met name in krimpgebieden word ik weleens benaderd door woningcorporaties en bestuurders, die aangeven dat de belangstelling voor koopwoningen daar gering is, dat er vrij veel koopwoningen leegstaan en dat er veel vraag is naar huurwoningen. Zij vragen daarom of ervoor kan worden gezorgd dat die woningen verhuurd worden. Zulke particuliere eigenaren vinden het nu vaak griezelig om te verhuren, omdat zij weten dat zij, als de huurder zich niet gedraagt zoals zij eigenlijk zouden willen, in ieder geval naar de rechter moeten stappen en dat het dus ingewikkeld wordt om de verhuur te beëindigen. Juist die groep hoop ik over de streep te trekken door het bieden van deze mogelijkheid. Dat leidt weer tot een groter aanbod van huurwoningen, dat Nederland ook echt nodig heeft.

De heer Schouwenaar vroeg wat de meerwaarde is van de herinneringsbrief voor de afloop van een contract voor bepaalde tijd, die in de Tweede Kamer via een amendement van de ChristenUnie is ingevoerd. De afweging bij de indiener van het amendement was dat de mogelijk ingrijpende gebeurtenis van het aflopen van een huurcontract op die manier niet in stilte plaatsvindt, hoewel bij het aangaan van het huurcontract onomstotelijk vaststaat dat er sprake is van een tijdelijk huurcontract. Er vindt dan dus een kennisgeving plaats van het feit dat de al gemaakte afspraak daadwerkelijk tot uitvoering gaat komen. Het is dus puur een vormvereiste, maar het voegt wel nuttige informatie toe bij een mogelijk ingrijpende gebeurtenis. Dat is ook de reden waarom ik het oordeel over het amendement toen aan de Kamer heb overgelaten, omdat het amendement naar mijn smaak goed uitvoerbaar is.

De heer Köhler vroeg of ook voor de commerciële sector kan worden geregeld dat het contract voor bepaalde tijd alleen voor specifieke groepen gebruikt gaat worden, zoals dat ook bij amendement in de wet is geregeld voor de woningcorporatiesector. Ik zou het ongewenst vinden om dit ook voor de commerciële verhuurders zo te regelen. De woningcorporaties hebben van ons die specifieke sociale opdracht gekregen, met de bijbehorende ondersteuningsmaatregelen. Dan vind ik het ook logisch dat we die opdracht in verschillende vormen van wetgeving blijven borgen. Bij de zojuist door mij genoemde redenen voor de tijdelijke huurcontracten noemde ik zojuist het voorbeeld van de particuliere woningeigenaar die uit een erfenis of om een andere reden een woning heeft die hij nu niet verhuurt. Ik zou het jammer vinden als we dat aanbod weer weg zouden jagen door weer aanvullende eisen te stellen. Alles afwegende vind ik de manier waarop het nu bij amendement in de wet is geregeld, het juiste midden tussen niet ongeremd toestaan van een huurcontract voor bepaalde tijd en daar waar dat nodig is, dit wel wat ruimer mogelijk maken.

De heer **Köhler** (SP):
Zou de minister ook willen ingaan op wat ik daarna heb gezegd, namelijk dat dit, door dit voor iedereen in de particuliere sector toe te staan, in de praktijk zal worden toegepast bij alle nieuwe huurders en dat dit gewoon een verlengde proefperiode gaat worden?

Minister **Blok**:
Die kans lijkt mij zeer klein, omdat het voor de verhuurders niet aantrekkelijk is om ieder jaar te wisselen. Een verhuurder verhuurt omdat hij daarmee inkomsten genereert voor bijvoorbeeld een pensioen of iets anders. Een wisseling betekent eigenlijk altijd één of twee maanden leegstand. Daar komen bij de kosten van het opnieuw vinden van een huurder en het opmaken van een contract. Voor een verhuurder is dat helemaal niet aantrekkelijk. Doordat de huurregulering — dat gaat over de maximale huurprijzen — gewoon van toepassing is in dit segment, kan de huur ook niet ineens opgetrokken worden aan het eind van een tijdelijk contract. Ik verwacht dus helemaal niet dat het ongebreideld wordt. Daarom gaf ik aan het begin van mijn betoog al aan dat een contract voor onbepaalde tijd wat mij betreft de norm blijft. Ik verwacht wel dat het in een aantal specifieke situaties aan een behoefte voldoet.

De heer **Köhler** (SP):
Ik denk dat het probleem van de verlengde proeftijd niet is dat er verhuurders zullen zijn die om de één of twee jaar een nieuwe huurder willen — dat is inderdaad niet aantrekkelijk voor hen — maar wel dat ze voor iedereen die verlengde proeftijd gaan toepassen. Alle huurders die hun genoeg bevallen of die een hoog genoeg inkomen hebben naar hun zin, krijgen daarna dan een contract voor onbepaalde tijd. Al die anderen zijn hun zekerheid dan echter kwijt. Tegen hen wordt dan gewoon na twee jaar gezegd: gaat u maar weer. Dan kunnen ze gaan. Ze zijn dan vogelvrij. Er is dan geen enkele vorm van huurbescherming meer voor die groep anders dan dat ze die twee jaar mogen blijven zitten.

Minister **Blok**:
Dat zou alleen logisch zijn als het voor de verhuurder heel aantrekkelijk is om dat te doen. Dat is het echter niet, want na die periode zal hij toch een periode van leegstand hebben en een nieuwe huurder moeten zien te vinden, wat afhankelijk is van de regio waarin dat speelt. Die wisseling is dus niet aantrekkelijk. Voor een aantal specifieke doelgroepen kan het een zinvolle toevoeging zijn en voor een aantal verhuurders die de stap nu nog niet durven te zetten, kan het een aanleiding zijn om die stap wel te zetten. Dat is ook precies wat ik zou willen bereiken.

De heer Verheijen vroeg mij, vanuit een soortgelijke zorg, om te monitoren dat de tijdelijke huur niet de norm zal worden in de particuliere huursector. Ik zeg hem graag toe dat we in de jaarlijkse rapportages zowel wat betreft de sociale huursector als wat betreft de particuliere huursector daarvan verslag zullen doen. Bij de woningcorporaties kunnen we dat doen door hen dit te laten vermelden bij de informatie die ze sowieso al moeten verstrekken. Bij de particulieren zullen we dat doen met aparte onderzoeken.

Mevrouw Bikker vroeg of huurders, specifiek die in studenten- of promovendicomplexen, met een lopend huurcontract onder de huurbescherming van het oude rechtssysteem vallen en dus niet opeens zullen worden geconfronteerd met een omzetting naar een tijdelijk contract. Dat kan ik bevestigen. Bestaande contracten worden gerespecteerd.

Mevrouw Bikker vroeg naar de regeling die wordt geïntroduceerd voor grote gezinnen. Daarbij was haar vraag of dit nu echt een probleem is dat een oplossing behoeft. En hoe gaan we ervoor zorgen dat gezinnen niet in de problemen komen? Dat het een probleem is dat een oplossing behoeft, komt voort uit het onderzoek dat we naar aanleiding van een mede door de ChristenUnie ondertekende motie hebben gedaan onder verhuurders en gemeentes. Gemeentes en verhuurders gaven aan dat grote sociale huurwoningen schaars zijn, wat logisch is omdat die relatief duur zijn, en dat het voor hen van groot belang is om die schaarse voorraad gerichter te kunnen inzetten zolang mensen daar vanwege een groot gezin behoefte aan hebben. Daaraan is toegevoegd, bij amendement, dat de verhuurder moet aantonen dat er passende woonruimte beschikbaar is. Dit is een "dringend eigen gebruik"-clausule, waarop ook een rechterlijke toets kan plaatsvinden. Dat op zich zal er al voor zorgen dat verhuurders daar zorgvuldig mee omgaan.

In de wet staat niet dat het een woning in de buurt moet zijn. Mevrouw Bikker vroeg daarnaar. Een verhuurder is echter wel kwetsbaar als bij de rechterlijke toetsing blijkt dat hij de belangen van de huurder niet heeft meegewogen. Doordat we in de wet opnemen dat er alternatieve woonruimte beschikbaar moet zijn, beschermen we de bewoners die mogelijk moeten verhuizen, echt tegen het scenario dat ze op straat komen te staan, om het maar heel zwart te zeggen.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Ik denk dat ik met de minister van mening blijf verschillen over de vraag of dit de oplossing voor een probleem is. Ook de gemeenten hebben zich er later tegen uitgesproken. Dit is nu echter zo; dat gaan we nu ook niet uit de wet halen. De minister zegt duidelijk: een verhuurder is kwetsbaar op het moment dat hij een groot gezin geen passende woonruimte aanbiedt binnen de wijk waarin dat gezin woont. Wat we hier bespreken, bepaalt ook de betekenis van de wet. Ik vraag de minister daarom om daarin nog iets preciezer te zijn, en wel wat betreft minderjarige kinderen. Een gezin met minderjarige kinderen is geworteld in de wijk. Ik kan me voorstellen dat het juist dan heel lastig is als er een woning buiten de eigen wijk wordt aangeboden. Deelt de minister die inschatting?

Minister **Blok**:
Wat getoetst zal worden, is of er passende woonruimte wordt aangeboden. In de wet staat niet dat het in de wijk moet zijn. Een rechter kan dat in het geval van een gezin met kinderen echter wel meewegen. Ik kan niet centraal afdwingen dat het op die manier gebeurt. Omdat deze bepaling specifiek voor woningcorporaties geldt, kan ik nog wel een keer met Aedes overleggen over hoe kan worden voorzien in een oplossing in zo'n door mevrouw Bikker beschreven situatie, namelijk die van een gezin met schoolgaande kinderen. Aangezien die rechterlijke toets kan plaatsvinden, zal het ook voor de woningcorporatie van belang zijn dat de situatie goed wordt geregeld. Ik kan het wettelijk niet dichtschroeien, maar ik zeg mevrouw Bikker wel graag toe dat ik nog eens met Aedes zal overleggen over hoe hieraan handen en voeten te geven.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Veel dank voor die toezegging. Ik neem daarbij aan dat de inspanning van de minister bij dat overleg met Aedes is dat minderjarige kinderen op hun eigen school kunnen blijven, dat de afstand tot hun eigen woning zo beperkt zal zijn dat dat ook inderdaad mogelijk is. Kan ik zijn toezegging zo verstaan?

Minister **Blok**:
Ik zal het op die manier bespreken.

Mevrouw Bikker vroeg ook of zo'n groot gezin ook kan zijn een gezin met inwonende grootouders. De wet ziet uitsluitend op het aantal personen dat in het huishouden woont. Dus inwonende grootouders zullen gewoon worden meegeteld. Je zou dat een beetje kunnen beschouwen als een verdedigingsbuffer.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Alle grootouders richting de meerpersoonswoning! Volgens mij was dat oorspronkelijk juist niet de bedoeling. Ik was op dit punt een beetje aan het zoeken. Ik snap dat het zo is opgeschreven in de wet, maar de perverse prikkel daarin kan zijn dat oudere kinderen worden gedwongen om ergens te blijven wonen, of dat allerlei familieleden of minderbekenden wordt gevraagd om eens even aan te schuiven in de grote woning. Nu de minister toch in overleg gaat met Aedes, kan hij wat dit betreft misschien ook even de vinger aan de pols houden. Zwaarder wil ik het niet maken, maar toen ik de wettekst las, viel me wel op dat dit tot wonderlijke, eigenlijk ongewenste situaties kan leiden voor het gezin als gewenste samenlevingsvorm.

Minister **Blok**:
Ik heb niet onmiddellijk het oordeel "gewenst" of "ongewenst". Als grootouders intrekken bij kinderen, komt er een woning vrij. Als mensen gelukkig worden van dat samenwonen, dan heb ik daar niet onmiddellijk zorgen over.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Ik vind het ook allemaal fantastisch. Het is ook heel erg Bijbels, allemaal van die families bij elkaar. Heel mooi, maar het moet niet zijn vanwege de wens om een woning vast te houden. Het moet wel vrijwillig zijn. De keuze moet op andere dingen gestoeld zijn dan op de wens om een woning vast te houden. Met name als oudere kinderen die eraan toe zijn om de vleugels uit te slaan, worden gedwongen om ergens te blijven zodat de woning kan worden vastgehouden, dan vind ik dat een lastige prikkel. Daarin zit mijn zorg.

Minister **Blok**:
Dat begrijp ik. Laat ik het anders zeggen. Ook hiervoor geldt dat ook ik geïnteresseerd ben in de werking van dit onderdeel van de wet. Ik heb ook niet voor niets aangegeven dat ik vooraf nog met Aedes ga spreken. Ik zal echter ook verslag blijven doen van de manier waarop het wordt toegepast. Het gaat hier al helemaal om een vrij kleine steekproef. Daarover zal mevrouw Bikker het met mij eens zijn. Het zal even duren voordat we hier echt patronen in kunnen herkennen. Ik doe in ieder geval graag de toezegging dat we ook hierop in de evaluatie terugkomen.

Er zijn mij ten slotte nog vragen over diverse woningmarktonderwerpen gesteld. De heer Pijlman vroeg mij hoe ik de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties beoordeel in het licht van de reeds genomen en de nu voorgestelde maatregelen. De voorgestelde maatregelen beperken de verdiencapaciteit enigszins. Daarom gaf ik net aan dat ik deze huursom niet namens het kabinet voorgesteld zou hebben als er geen akkoord was. Het sectorbeeld dat we aan de Kamer hebben gestuurd, laat zien dat de financiële positie van woningcorporaties nog steeds heel gezond is en duidelijk ook beter dan de voorspellingen van enige "sombermansen" op het moment waarop de verhuurderheffing werd ingevoerd. Bovendien krijgen wij prognoses. Ik kan de heer Pijlman nu dus wel cijfers leveren, want hier heb ik een goede onderbouwing. De woningcorporaties geven ons prognoses van de door hen geplande nieuwbouwproductie. Die komt de komende vijf jaar neer op gemiddeld 19.000 woningen per jaar.

De heer Lintmeijer vroeg of de lage rente ruimte bood om de hypotheekrenteaftrek verder af te bouwen. Ook de geleidelijke omzetting in een verlaging van de inkomstenbelasting was een maatregel die ik in wetgeving heb vastgelegd. De invoering daarvan leidde tot grote commotie, maar de uitwerking laat gelukkig zien dat de woningmarkt dat kan hebben. Omdat het om langjarige verplichtingen van mensen gaat en de commotie toen ook wel duidelijk maakte hoe gevoelig consumenten en bouwers zijn voor dit soort ingrepen, heb ik daarbij aangegeven en blijf ik aangeven dat dit kabinet niet vindt dat er nog eens moet worden ingegrepen in de hypotheekrenteaftrek.

De heer Lintmeijer vroeg in het kader van de hypotheekrenteaftrek naar de verhouding tussen middeninkomens en hogere inkomens. Uit een progressief belastingsysteem volgt dat voor wie meer belasting betaalt, de aftrekmogelijkheid evenredig aan de progressiviteit van het belastingtarief groter is. De maatregel die ik heb ingevoerd, bouwt die natuurlijk wel geleidelijk af.

De heer Lintmeijer vroeg voorts hoe ik aankeek tegen het voorkomen van een ongewenste tweedeling tussen buurten met sociale huurwoningen en buurten met koopwoningen en vrijesectorwoningen in de steden. Ik ben het er met de heer Lintmeijer over eens dat gemengde wijken en steden wenselijk zijn. Om die reden hebben we in de Woningwet opgenomen dat woningcorporaties als kerntaak sociale woningbouw hebben. Toch hebben we in die wet ook wel degelijk de mogelijkheid voor hen opengelaten om vrijesectorwoningen te bouwen, indien zij na een markttoets kunnen aantonen dat het voor een bepaalde wijk goed is dat er vrijesectorwoningen gebouwd worden maar er geen marktpartijen geïnteresseerd zijn.

De heer Lintmeijer vroeg ook naar de productie van energiezuinige woningen. Hij zei dat die onvoldoende snel ging. De heer Lintmeijer heeft gelijk dat het glas halfvol is. De investeringen in het energiezuinig maken van woningen zijn bij woningcorporaties gestegen, maar het tempo is niet hoog genoeg om de met elkaar gemaakte afspraken te realiseren. Om die reden heb ik ook op dat vlak een aantal maatregelen genomen in de vorm van een subsidieregeling, de STEP-regeling, en de mogelijkheid van goedkope leningen. Op dit moment ligt de Wet op de energieprestatievergoeding in deze Kamer. Daarop wachten de woningcorporaties met smart omdat die wet de investeringen in energiebesparing veel beter financierbaar maakt voor hen.

De heer Verheijen vroeg naar mijn inzet om het middenhuursegment te bevorderen. Daarover is bij interruptie uitgebreid gewisseld. Ik zie de heer Verheijen instemmend knikken.

Mevrouw Bikker vroeg of er specifiek in de sociale sector voldoende aanbod is. Ook daar laat het WoonOnderzoek weer de exacte getallen zien. De stand van zaken in 2015 was een kleine 2,5 miljoen sociale huurwoningen en een doelgroep van sociale huurders van 2,1 miljoen. De voorraad is dus groter dan de doelgroep. Door het grote aantal in dit geval goedkope scheefwoners zien we op te veel plaatsen nog steeds wachtlijsten.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Ik vrees dat we elkaar even misverstaan hebben, want dat was mij helder. Ik vroeg of er vanwege de huidige eisen aan woningbouw voldoende in juist het goedkoopste segment van de sociale huursector gebouwd kon worden en of die eisen niet automatisch leiden tot juist het dure segment, gezien het aantal woonwaarderingspunten dat automatisch gegeven wordt vanwege alle bouweisen.

Minister **Blok**:
Bouwregelgeving maakt bouwen inderdaad vaak duurder. We hebben daarover ook nog wel eens discussies gehad, met name in de Tweede Kamer. Gelukkig hebben we de bouwregelgeving op een aantal terreinen kunnen vereenvoudigen, bij voorbeeld voor het verbouwen van voormalige kantoorpanden of andere niet-woongebouwen. Ik heb wel eens uitgebreide berekeningen laten maken en publiceren over wat je binnen de sociale huurgrens eigenlijk kunt bouwen en hoeveel daar is terug te verdienen. Dat is sterk afhankelijk van de grondprijs, maar het feit blijft dat het altijd net kan. Nu hebben woningcorporaties natuurlijk een sociale doelstelling en zijn ze gewend om met onrendabele toppen te werken, al zien we die de afgelopen jaren gelukkig afnemen, dus het kan. Het blijft alleen op het scherpst van de snede opereren. Om die reden gaf ik eerder in mijn betoog aan dat het in mijn ogen vaak een verstandige afweging is om juist wat duurdere woningen te verkopen en de opbrengst daarvan te investeren in betaalbaardere woningen of in energiebesparing in de bestaande voorraad.

Mevrouw Bikker vroeg ook naar het verschil in woonquota tussen koop en huur. Tegen de heer Köhler heb ik al gezegd dat de grafiek op pagina 65 van het WoON 2015 dat vrij kleine verschil heel inzichtelijk maakt.

Mevrouw Bikker vroeg of we na een periode van vijf jaar de inkomensgrens, die voor die vijf jaar op €39.000 bij woningtoewijzing is gelegd, niet geruisloos konden laten teruggaan naar de ongeveer €35.000, de andere grens. In de wet staat "van rechtswege", maar ik heb ook in de Tweede Kamer aangegeven dat het niet geruisloos kan. Het is namelijk een beslissing om op dat moment bij stil te staan. Dat zal weliswaar een opvolger van mij doen, mag ik aannemen, maar ik zeg graag toe dat vóór dat moment expliciet aan de Kamer gemeld zal worden dat dat moment eraan komt en hoe het kabinet daarmee om wenst te gaan. In de ministeriële continuïteit gaat deze toezegging op mijn opvolger over.

Mevrouw Van Weerdenburg had een vrij korte bijdrage, vandaar dat ik haar nog geen recht heb kunnen doen. Zij ging specifiek in op de vraag hoeveel er van die extra gedeelde woonruimte in verband met de instroom van statushouders is gerealiseerd. De subsidieregeling die wij daarvoor hebben opgesteld, is sinds 1 februari jl. geopend. De stand van zaken per 1 april jl. was dat we 307 aanvragen hebben ontvangen van in totaal 1.508 vergunninghouders. Zo'n 10% van het budget is dus gebruikt. Aangezien de regeling tot eind 2018 loopt, is op dit moment het beeld dat die eigenlijk volgens planning gebruikt wordt. Ook hiervoor geldt natuurlijk dat ik van maand tot maand de vinger aan de pols blijf houden.

Hiermee hoop ik de vragen in de eerste termijn beantwoord te hebben.

De heer **Köhler** (SP):
U hebt mijn vraag niet beantwoord waarom mensen die een woning hebben met een huur van €800 à €900 per maand, maar nog wel in de gereguleerde sector vallen, een extra doorstroomheffing zouden moeten gaan betalen.

Minister **Blok**:
Het gaat om mensen die door de sociale huurgrens zijn heen gegroeid, want anders vallen ze niet onder de huurbescherming van deze wet. Dit betekent dat zij nog steeds in een sociale huurwoning wonen. Zij wonen dus in een type woning waaraan een tekort is op veel plaatsen. Om die reden vallen zij onder de doorstroomprikkel.

De heer **Köhler** (SP):
Stel dat die woning dan vrijkomt, dan is het een woning met een huur van €800 à €900. Dat is geen woning in de sociale sector die vrijkomt. Wat dat betreft hoef je ze niet te laten doorstromen. Het gaat om al die woningen die niet geliberaliseerd zijn bij aanvang. De mensen wonen daar soms al tien, twintig jaar. Zij vallen nog wel onder de gereguleerde huur, maar inmiddels is dat het middensegment en dat blijft het ook als die woning vrij zou komen. Desalniettemin mag men, als zij boven een bepaalde grens komen, 4% extra huurverhoging vragen. Dat dient echter niet het doel van doorstroming. Welk doel dient het nog wel? Waarom worden deze mensen daarvoor aangeslagen?

Minister **Blok**:
De heer Köhler maakt een gedachtensprong die hij niet automatisch zou moeten maken, want hij zegt: die woning is qua huur gestart binnen de sociale huursector, maar is daar inmiddels uitgestegen. Bij vrijkomen valt die dus buiten de sociale huursector. Maar dat is niet zo. De woningcorporatie zal bij nieuwe verhuur beslissen of zij wil dat de woning onderdeel blijft van de sociale huursector. Dan zal zij die moeten terugbrengen onder de inkomensgrens. Daarover zijn in veel gemeenten al afspraken gemaakt in het kader van prestatieafspraken. Daar waar dat nog niet het geval is, stimuleert de nieuwe Woningwet gemeenten, woningcorporaties en huurders zeer om dat te gaan doen. Dus blijft wel degelijk mijn stelling staan dat op dat moment de woning nog een sociale huurwoning is en niet automatisch een vrijesectorwoning is. Omdat het een sociale huurwoning betreft, is het ook logisch dat die prikkel tot doorstroming er is.

De heer **Köhler** (SP):
Wat de corporatiesector betreft is het lang niet altijd het geval dat woningen die inmiddels die grens zijn overschreden, teruggaan naar de sociale huursector, integendeel. Maar daar had ik het niet over. Het ging met name om huurders in de particuliere sector. Daar komt dit verschijnsel op grote schaal voor. Het betreft mensen die nog wel in de gereguleerde huur vallen, maar allang niet meer in een goedkope woning wonen. De verhuurder krijgt de mogelijkheid om 4% extra huurverhoging op te leggen.

Minister **Blok**:
De heer Köhler voegt nu het onderscheid toe of de woning met een huur van €800 van een corporatie is of van een

particuliere verhuurder. Ik ben het met hem eens dat een corporatie die afweging sneller zal laten uitvallen in de richting van "ik maak er weer een sociale woning van" dan een particuliere verhuurder. Dan kom ik op het punt waarop ik eerder ben ingegaan, namelijk dat ik wettelijk geen grond heb om bij de huurverhogingen onderscheid te maken tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties. Langs die route kom ik ertoe dat de maximale huurverhogingen hetzelfde percentage zijn.

☐

De heer **Flierman** (CDA):
Voorzitter. Ik dank namens mijn fractie de minister voor de beantwoording van onze vragen. Ik blijf het gevoel houden dat ik ook antwoord heb gekregen op één of twee vragen die ik niet heb gesteld, maar niettemin: de beschouwing over de werking van de Belastingdienst heb ik met belangstelling aangehoord.

Wij hebben van de minister op twee voor ons belangrijke punten een toezegging gekregen. Om te beginnen komt er nog voor de zomer — er is in dit huis vandaag al vaker over voor of na de zomer gesproken — een evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De minister is bereid om maatregelen te overwegen om de bedoelingen van die inkomensafhankelijke huurverhoging beter tot hun recht te laten komen, mocht uit de evaluatie blijken dat dit hier of daar schuurt of knelt. Meer in specifieke zin heeft hij toegezegd dat hij zal monitoren of er in de sfeer van de verhuur van studentenkamers aan uitwisselingsstudenten een probleem ontstaat. Ik neem aan dat hij daarover met de sector zal praten en dat de sector hem op dat probleem zal attenderen als het zich voordoet. Zo dat probleem er is, dan is hij bereid om op dat punt maatregelen te treffen. Dat zijn twee voor ons belangrijke toezeggingen. Daarmee is wat mij betreft de in het vooruitzicht gestelde motie niet meer nodig. Wij wachten de ontwikkelingen verder af.

Ik heb met enige belangstelling geluisterd naar de discussie over de beschikbaarheid van woningen in het middeldure segment en de rol van private beleggers. Wij hadden daarover zelf geen vragen gesteld, maar als ik het goed begrijp, is het beeld ongeveer dat in het verleden pensioenfondsen heel actief waren in die wereld. De minister zei letterlijk dat het ABP ooit een van de grootste verhuurders was in het land. Geleidelijk aan zijn corporaties bevoordeeld in die markt. In veel gevallen is dat het resultaat van overheidsbeleid geweest met garanties en lagere grondprijzen. Daardoor zijn in zekere zin die beleggers naar het buitenland verjaagd. De minister betreurt dat, want daarmee treedt een kapitaalvlucht op van Nederlands pensioengeld dat hij graag in Nederland belegd wil zien. Ik snap dat wel. Inmiddels hebben wij de corporaties weer van dat erf verjaagd. Zij mogen niet meer in dat segment actief zijn. Nu ontstaat er een gat, waar iemand in moet stappen. De minister was bezig uit te leggen wat hij van plan was te doen om die pensioenfondsen te verleiden om daar weer actiever in te worden. Toen werd hij geïnterrumpeerd door collega's, waardoor het antwoord op die vraag toch wat in de lucht is blijven hangen. Ik zie aan de mimiek van sommigen dat ik niet de enige ben die geïntrigeerd is door dit punt. Ik zou graag in tweede termijn van de minister willen horen wat hij nu doet om die beleggers weer naar Nederland terug te halen. Als dit rendabele beleggingen zijn, kan ik mij voorstellen dat het, in een tijd van heel lage rente en ook niet zo daverende aandelenkoersen, voor pensioenfondsen heel aantrekkelijk is om in goed renderende beleggingen in de verhuurmarkt te stappen, als zij daarmee hun pensioenverplichtingen op langere termijn verder zeker kunnen stellen. Op dat punt zouden wij nog graag een reactie van de minister willen krijgen.

☐

De heer **Pijlman** (D66):
Voorzitter. Ik dank de minister voor de buitengewoon uitvoerige en adequate beantwoording. Ik heb antwoord gekregen op al mijn vragen.

De minister zegt in feite in zijn beantwoording dat de woningmarkt in Nederland buitengewoon ingewikkeld en niet heel erg transparant is. Er zijn regels, we maken nieuwe regels en er komen uitzonderingen op de regels. Daar moet je dan weer op acteren. Dat is een vraagstuk dat ik in eerste instantie aan de orde heb gesteld en dat door een volgend kabinet nog eens in samenhang moet worden bekeken.

Ik heb in mijn eerste instantie gewezen op de relevantie van de arbeidsmarktontwikkelingen en de flexibilisering in de woningmarkt. Ik heb erop gewezen dat het doorstromen naar met name koopwoningen weleens afgeremd zou kunnen worden door de arbeidsmarktsituatie, waarin veel mensen met tijdelijke contracten te maken krijgen of, nog minder, met flexibele korte contracten. De koopwoningmarkt heeft nu te maken met extreem lage rentes. Toch betekent dit niet dat vanuit het middensegment ruimte wordt gemaakt. De minister nuanceert dat en zegt dat scheefwonen van alle tijden is. Ik denk dat we het probleem onderschatten. Ik vraag de minister om het goed te blijven volgen.

In mijn eerste termijn heb ik gevraagd naar de huursombenadering en waarom ervoor gekozen is om de corporaties en particuliere sector verschillend te behandelen. De minister antwoordde dat de sectoren niet gelijk zijn en daarom verschillend worden behandeld. Corporaties hebben immers te maken met veel lagere rentes en met andere grondprijzen. Dat rechtvaardigt volgens de minister dat hij het onderscheid handhaaft. Op dat punt heeft hij mij overtuigd.

Ik kom op het punt van de investeringen. We hebben het er al eerder over gehad. Ik dacht dat er 4 miljard klaarlag, maar er ligt 5,5 miljard klaar. Dat is nog mooier. We hebben de discussie gevoerd over de grondprijsontwikkeling. De minister zegt dat het zeker een punt is, maar geen doorslaggevende belemmering om te gaan investeren. Sommige investeerders wijzen er echter op dat het buitengewoon lastig is om aan geschikte grond te komen. De minister zegt dat hij door het land gaat en veel bereidheid ontmoet. Tegelijkertijd zegt hij dat hij niet bij benadering kan zeggen waar we op kunnen rekenen als het gaat om de projecten die in 2017 afkomen. We hebben die discussie uitvoerig gevoerd en we moeten het er maar bij laten. Misschien kan de minister toch nog iets meer zeggen over het vertrouwen dat hij tegenkomt en waarom hij denkt dat de investeringen in het middensegment wel degelijk van de grond komen. Eerder zei hij immers dat hij denkt dat het vijf jaar duurt voordat het probleem is opgelost. Als je dat zegt, ga je uit van een bepaald aantal in totaliteit, dat je verdeelt over een aantal jaren. Dan heb je volgens mij toch een indicatie. Het gaat mij niet om die cijfers, maar ik denk dat het buitengewoon belangrijk is dat we jaarlijks volgen wat hier gebeurt,

al gebeurt dat achteraf. Het is immers heel belangrijk voor de doorstroming.

De minister heeft mij gerustgesteld door te zeggen dat een contract voor onbepaalde tijd de norm blijft. Wij zeiden al eerder dat we de tijdelijke contracten en de uitbreiding ervan aanvaardbaar vinden, als dat de bestaande woningvoorraad vergroot. De minister wijst daar in zijn beantwoording ook op. Ik beschouw het als een toezegging van de minister dat hij zegt dat hij het gehele proces gaat volgen, inclusief dat van de tijdelijke woningvoorraad, en dat hij over de ontwikkelingen zal rapporteren.

Ten slotte zegt de minister dat de woningbouwcorporaties gezond zijn. Daar kan hij wel een cijfer bij geven: 19.000 woningen per jaar. Maar kan hij een indicatie geven van het aantal woningen dat gesloopt gaat worden en aan de sociale woningvoorraad wordt onttrokken, zodat we weten wat het volume dat de corporaties willen gaan bouwen, waard is?

☐

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):
Voorzitter. Ik dank de minister voor het beantwoorden van de vragen. Ik heb het geturfd en hij heeft er geen enkele overgeslagen. Er was zelfs een bonusvraag die ik vorige week heb gesteld en die vandaag nog een keer beantwoord is. Dat is heel fijn en goed voor de continuïteit en de consistentie van de beantwoording.

Ik ben blij met de evaluatie van de inkomensafhankelijke huur die de minister heeft toegezegd. Daar kijken wij naar uit. Er blijven wel zorgen bij ons over. Ik heb in mijn inbreng geschetst dat wij de woningmarkt een gemankeerde markt vinden. Het is een markt die niet van vandaag op morgen gezond gemaakt kan worden door het stelsel van verschillende segmenten, met elk hun eigen maatregelen. D66 wees daar ook al op.

Wij blijven ons zorgen maken over de verdere stijgingen van de huren, met name in het lagere middensegment van inkomens. Voor de laagste inkomens denken wij dat er een paar stappen in de goede richting worden gezet door de invoering van de wet. In de segmenten daar net boven kunnen de prijzen echter nog behoorlijk doorstijgen. Dat zijn echter ook geen mensen die van dikke inkomens leven. Daar is het ook al geen vetpot, of het nu grote of kleine gezinnen zijn.

Wij blijven ook zorgen houden over de afname van de voorraad van sociale huurwoningen door verkoop en liberalisering. Dat is een tendens die ook door deze wet niet geweerd wordt, tenzij we erin slagen om veel volume te bouwen, in zowel het middensegment als het segment van de meest betaalbare woningen.

Daarnaast blijven wij bezorgd over de effecten van de verruiming van de tijdelijke huurmogelijkheden, omdat wij vrezen dat het voor grote groepen mensen, met name in de particuliere markt, de huurzekerheid naar beneden zal halen.

Ik kom nog even op de investeringen in het middensegment. Wij zouden het toejuichen als de minister het voor elkaar krijgt om pensioenfondsen of andere investeerders het lege erf te laten volbouwen. Dat zou heel mooi zijn, maar wij zijn er niet helemaal van overtuigd dat dit meteen leidt tot hoge huren omdat het gewenste rendement anders niet behaald wordt. Op dit moment zijn voor zowel corporaties als voor particuliere huurders de financieringskosten en de investeringskosten zo laag dat het moet lukken om met betaalbare huren toch voldoende rendement te realiseren. Dat kan doordat de rente nu zo laag is. Toen het kabinet met het voorstel kwam om de hypotheekrenteaftrek aan te passen, lagen de rentes ongeveer op het dubbele niveau van nu. Toen vonden we dat al laag. Nu kun je ook op de hypotheekrentemarkt voor onder de 2% tien jaar vaste rente krijgen. Wat ons betreft is dat nog steeds aanleiding om te kijken of de hypotheekrenteaftrek toch een paar stappen sneller kan worden aangepast dan nu is overeengekomen. De financiële mogelijkheden zijn hiermee gebaat, zowel aan de kant van de leners als aan de kant van de overheid.

Alles afwegende blijven wij bezorgd over een aantal punten. Wij wachten nog even de beantwoording in tweede termijn af.

☐

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Voorzitter. Ook namens de VVD-fractie hartelijk dank aan de minister voor zijn uitvoerige en gedegen beantwoording, die bleef boeien. Ik heb nog een enkele opmerking over de inkomensafhankelijke huurverhoging, de rem op liberaliseren, het bouwen en het briefje bij het beëindigen van de tijdelijke huur.

Allereerst de inkomensafhankelijke huurverhoging. Misschien is het niet onlogisch om te veronderstellen dat er altijd een grote druk zal blijven op de sociale woningvoorraad, omdat wij heel veel uitstekende woningen voor een zeer aantrekkelijke prijs aanbieden. Daardoor kunnen heel veel mensen in Nederland heel goed wonen. Tegelijkertijd zal er altijd meer behoefte zijn dan wij kunnen bieden. Wat ons betreft blijft het nodig om voortdurend aandacht te besteden aan doorstroming. De inkomensafhankelijke huurverhoging is daarvoor een uitstekend middel. Nogmaals, met alle onaangenaamheden die er misschien eigen aan zijn voor de mensen die het treft. Dat geldt voor de een meer dan voor de ander. Maar het kan ofwel bijdragen tot de doorstroming ofwel extra huurinkomsten opleveren die weer kunnen worden omgezet in investeringen. Zo komt de inkomensafhankelijke huurverhoging rechtstreeks ten goede aan de woningzoekende. Daar gaat het ons om. We moeten voorzichtig zijn met het maken van uitzonderingen omdat die allemaal de deur openzetten naar het goedkope scheefwonen. Ook daarvoor betaalt de woningzoekende het gelag. Bovendien leidt dat weer tot nieuwe omschrijvingen van categorieën die worden uitgezonderd met de elke keer weer bijbehorende grensgeschillen. We hebben er ook vanavond weer voorbeelden van gezien.

Er zijn nu twee uitzonderingen gemaakt. Dat is uiteraard aanvaardbaar, want die zijn er bij amendement in de Tweede Kamer ingebracht. Wij vragen de minister wel of het hij bereid is om opnieuw naar de uitzonderingen te kijken, in de zin van of het ook zonder kan, wanneer de vrije sector daartoe de ruimte zou bieden.

Dan de liberalisatie. In de memorie van toelichting, maar later ook in de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer hebben wij gelezen dat de minister een rem zet op de liberalisatie. Hij motiveert dat met een verwijzing naar het

woonakkoord van Aedes en de Woonbond. Dat is, dacht ik, het tweede balletje van de voetnoot op pagina 3, maar dat weet ik niet zeker. In elk geval is het discutabel — ook dat is vanavond gebleken — of die te liberaliseren woningen in de sociale sector thuishoren. Ze zitten boven de 142 punten en ze doen een hoge huur, soms tot €900, heb ik gehoord. De minister heeft een vurig betoog gehouden, waarin hij stelde dat 40% van het woningbezit uit eengezinswoningen bestaat, maar dat dit niet helemaal meer aansluit bij de tegenwoordige vraag die veel meer tendeert in de richting van een- en tweepersoonshuishoudens. Er moet een soort van transformatie plaatsvinden. Wij menen dat de verkoop van die te liberaliseren woningen een opbrengst kan genereren die rechtstreeks kan worden omgezet in kleiner terugbouwen of geliberaliseerd verhuren. Daarmee vullen wij het middensegment ook, want dat hoeft niet alleen met bouwen te worden gevuld. Wij vinden dit dus jammer, maar het staat in de wet. Wij zijn er niet blij mee, maar wij blijven hopen op voortschrijdend inzicht.

Dan iets over het bouwen. Ik heb in de Handelingen van de Tweede Kamer gelezen dat het vooral de SP was die verschillende keren het motto "bouwen, bouwen, bouwen" naar voren bracht. Ik heb dat met heel veel instemming gelezen. Met nog meer instemming heb ik gehoord dat de ChristenUnie dat motto "bouwen, bouwen, bouwen" vanavond overneemt. Ik sluit mij er graag bij aan, maar ik houd het vooral op "passend bouwen, passend bouwen, passend bouwen", niet alleen in de sociale sector, maar ook in het middengebied, in de vrije sector. Voor zover wij het niet redden met bouwen, zou ik willen zeggen: liberaliseren, liberaliseren, liberaliseren.

Dan het briefje bij beëindiging van de tijdelijke huur. Ik heb de meerwaarde ervan niet gehoord. Ik heb gehoord dat het erin zit, maar dat wisten wij al. Ik zie dit toch een beetje als het inbouwen van een onnodige moeilijkheid. Het was bekend dat het tijdelijk was, bij de huurder en ook bij de verhuurder. Ik denk niet dat het briefje een van beide op andere gedachten zal brengen. Ik zie het meer als een bananenschil. Ik hoop dat niemand erover uitglijdt.

De **voorzitter**:
Het lijkt mij bijdragen aan het debat dat er ook in deze Kamer wordt verwezen naar de voetnoot.

Het woord is aan de heer Köhler.

☐

De heer **Köhler** (SP):
Voorzitter. Ik beoordeel de voorstellen van het kabinet als: meer VVD-beleid kan het niet worden. Ik herkende er heel weinig coalitiebeleid in. Die stellige overtuiging heb ik nog een tijd volgehouden, maar ik heb mij vergist. Nu ik de heer Schouwenaar heb gehoord, denk ik: het zou nog erger kunnen. Het zou nog erger kunnen. De aanslag op de sociale huurvoorraad is nu al massief, maar er wordt nog geen atoombom op gegooid. Als de VVD-fractie echt haar zin zou krijgen, zou dat wel het geval zijn, spreekwoordelijk dan. Wat dat betreft valt het nog mee, maar dat is dan ook het enige positieve dat wij kunnen ontdekken in de voorstellen van het kabinet. Die voorstellen komen namelijk boven op het sociaal huurakkoord waar wij wel mee hadden kunnen leven, zij het dat dit ook nog meer huurverhogingen omvat dan wij voor wenselijk houden. Dit zou in ieder geval tot een matiging en een eerlijker verdeling van de huurverhogingen leiden.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
De vorige keer dat ik van mening verschilde met de SP dateert van twee weken geleden. Toen moest ik mij verdedigen tegen aantijgingen met betrekking tot mijn beperkt snapvermogen.

De heer **Köhler** (SP):
Dat heb ik toen niet gezegd.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Nee, maar ik heb het wel correct samengevat op die manier.

Nu moet ik mij verweren tegen de neiging om met atoombommen te gooien, maar zo erg is het nu ook weer niet. De heer Köhler somt een aantal elementen op dat wij goed vinden, goede maatregelen dus, maar er is ook een aantal maatregelen dat uit VVD-oogpunt ook nadelen heeft. Ik ben blij dat de heer Köhler bereid is om er ook op die manier naar te kijken. Ik noem met name de huursom, de matiging van de huren die ook financiële consequenties heeft, de negatieve consequenties voor de doorstroming en de negatieve consequenties voor de investeringen en dus voor de woningzoekenden. Die liggen ons het meest na aan het hart. Misschien staan wij wat dat betreft wel dichter bij elkaar dan de heer Köhler zojuist suggereerde.

De heer **Köhler** (SP):
Als je het zo breed formuleert, zijn wij het eens met alle partijen, maar zodra het erom gaat welke woningzoekende niet aan zijn recht komt, of wie te veel moet betalen in onze ogen, verschillen wij weer volledig van mening.

Ik had de heer Schouwenaar inderdaad goed begrepen. Een aantal elementen uit de wet, vooral de vermindering van de huurverhogingen, ook voor een paar specifieke groepen, vindt de VVD slecht, terwijl wij dachten: dat zijn elementen uit de wet waar wij ons nog wel in kunnen vinden.

Van verschillende kanten is naar voren gebracht dat verdergaande huurverhogingen boven de inflatie nodig zijn, onder andere vanwege het anders dreigende gebrek aan investeringsruimte bij de corporaties. Zo kun je ernaar kijken, maar je kunt ook stellen dat de werkelijke oorzaak van het eventuele gebrek aan investeringsruimte — al valt dat volgens de minister nog wel mee — is veroorzaakt door de verhuurderheffing. Er moet 1,5 miljard per jaar en straks nog meer worden weggegeven aan der, terwijl dat geld anders had kunnen worden besteed in het kader van de volkshuisvesting. Als je dat probleem zelf veroorzaakt — wij niet, maar er zijn hier meer partijen die tegen de verhuurderheffing hebben gestemd — samen met de partijen die daarvoor waren, dan moet je naderhand niet bij de huurders terugkomen met het verzoek of zij extra huur willen betalen voor het creëren van investeringsruimte voor mensen die nu nog een woning zoeken. Dat is elke keer dezelfde, soms kwetsbare groep aanslaan.

Voor dit probleem bestaat ook nog een ontsnappingsroute. Die hebben wij als SP al naar voren gebracht in een uitge-

werkt voorstel. Het gaat over de aftrek van de onrendabele investeringen, of de onrendabele toppen van investeringen van de verhuurderheffing.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Toen wij, ik meen drie jaar geleden, spraken over de verhuurdersheffing, hadden we het over een oplopend bedrag, uiteindelijk tot 1,7 miljard. Aanvankelijk was die veel lager. Toen al stond vast dat de heffing alleen kon worden betaald uit de efficiencyverbeteringen bij de corporaties en de verkoop van oud bezit. Toen al stond vast dat die gedurende de hele looptijd betaald kon worden zonder een cent of euro huurverhoging. Om nu de dekking volledig toe te schrijven aan de huurverhogingen, lijkt mij feitelijk niet helemaal juist.

De heer **Köhler** (SP):
Ik deel die analyse niet, maar misschien komen we bij een ander debat nog over de cijfers te spreken. Maar als de heer Schouwenaar gelijk heeft met zijn stelling, begrijp ik niet waarom er zo veel extra huurverhogingen zijn toegestaan, gekoppeld aan die verhuurderheffing. De minister heeft net voor de particuliere sector nog gezegd dat die extra huurverhogingen moeten doorgaan omdat men ook de verhuurderheffing moet kunnen terugverdienen. In de redenering van de regering waren die huurverhogingen dus nodig om de verhuurderheffing, althans ten dele, te dekken. Hoe het ook zij, wij denken dat er wel een ontsnappingsroute is: door aftrek van de onrendabele investeringen van de verhuurderheffing zou je die investeringen alsnog kunnen doen in de sociale sector of überhaupt in de volkshuisvesting. Dat kost natuurlijk geld, maar dat financiert zichzelf omdat door de extra investeringen er ook weer extra belastingen binnenkomen. Kijkt u nog eens naar ons voorstel, dat indertijd niet alleen door de vakbonden, maar ook door de werkgevers in de bouw werd gesteund. Overigens, en daarvoor wil ik aansluiten bij de heer Lintmeijer, is er momenteel nauwelijks sprake van het probleem van hoge onrendabele toppen bij nieuwbouw in de sociale sector. Dat komt door de zeer lage rente, ook de lage rente voor lange termijnen. Het is overigens toeval dat dit samenvalt, maar het is wel een oplossing voor veel woningbouwverenigingen. Daarom investeren ze ook weer graag, in tegenstelling tot de voorgaande jaren.

Ik wil op een paar punten nog ingaan op het antwoord van de minister, te weten de inkomensafhankelijke huurverhoging en de grens van €39.000. De minister verwijst opnieuw naar allerhande Nibud-onderzoeken. Daar kun je uithalen wat je wilt. Het is maar net hoeveel types huishoudens je daar in het geding brengt. Met een zekere willekeur zijn nu twee groepen van de inkomensafhankelijke huurverhoging vrijgesteld. Dat steunen wij natuurlijk, want wij zijn tegen deze vorm van inkomensafhankelijke huurverhoging. Hoe meer groepen worden vrijgesteld, al of niet op basis van Nibud-onderzoeken, hoe beter: wij zullen dat steeds steunen. De heer Schalk heeft echter ook duidelijk aangegeven dat voor bepaalde types huishoudens een huishoudinkomen van €40.000 per jaar kan leiden tot een netto-inkomen van €2.300 per maand. Mijn vraag of je nog steeds een goedkope scheefwoner bent als je €700 huur moet betalen, is nog steeds niet beantwoord. Wij denken van niet. Wij denken niet dat die mensen te weinig betalen en daarom zouden zij niet moeten worden aangeslagen voor die extra 4%, jaar op jaar op jaar. Hoe kun je dat oplossen? We zouden kunnen teruggaan naar die grens van €44.000. Dat is de grens nu, ook dit jaar nog. Je krijgt dus 4% extra huurverhoging boven die €44.000. De minister stelt voor om dat te verlagen naar €39.000. Dat zouden we niet moeten doen. We zouden ook kunnen kijken naar netto-inkomens en dat we daar dan een huurquotum op baseren. Ongetwijfeld komen we dan de probleemgroepen van de heer Schalk ook meer tegemoet. Er zijn dus tal van oplossingen voor de onrechtvaardige vorm waarin die inkomensafhankelijke huurverhoging nu gegoten is.

Mijn vraag waarom de groep boven €39.000 inkomen, maar ook boven €710 huur per maand, nu wordt aangeslagen met een doorstroomheffing is wat mij betreft dan ook geenszins bevredigend beantwoord door de minister. Voor die groep geldt de redenering niet dat zij moet worden gedwongen of moet worden gestimuleerd om door te stromen naar het middensegment. Die mensen wonen al in het middensegment! Zij kunnen helemaal geen andere kant op. Zij worden alleen geconfronteerd met inflatie plus 4%, jaar op jaar op jaar. Dat is zeer onrechtvaardig. Er is geen enkele motivatie binnen het geheel die deze maatregel met zich brengt. Het is wat mij betreft per ongeluk in de wet blijven staan. De minister zegt geen andere grenzen te kunnen stellen. Waarom niet? Waarom zeggen we niet dat dit alleen geldt voor woningen tot en met €710 per maand? Dat doen we bij de verhuurderheffing ook. De verhuurders hoeven over die duurdere woningen ook geen verhuurderheffing te betalen. Daar wordt het ook tot die grens beperkt, dus dat zou hier evengoed kunnen.

Ik constateer dat de minister wat betreft voorstellen voor dure scheefwoners heeft herhaald dat hij passend wil toewijzen om dat probleem bij nieuwe huurders te voorkomen. Daar zijn wij ook hartstikke voor. Maar dat lost niets op voor die 530.000 huishoudens die het al treft. Verder zegt hij dat hij meer wil streven naar goedkopere nieuwbouw, dus onder die globale grens van €600 huur. Daar zijn wij ook voor, maar ook dat lost niets op voor die hele grote groep die er nu al in zit. Op de heel lange termijn zullen die twee maatregelen samen natuurlijk wel effect hebben, maar dat gaat nog heel lang duren. Wij blijven dus aandringen, nu maar ook in een volgend debat over scheefwoners dat we hier hopelijk gaan krijgen, op extra maatregelen om de dure scheefwoners te ontzien die te veel verwonen in relatie tot hun inkomen, volgens ieders normen tot nu toe, bijvoorbeeld door de huur voor hen te bevriezen.

Dan kom ik op het voor ons toch wel meest springende punt in dit debat: de extra huurverhogingen in de particuliere sector. Dat gaat nogal ver. Bij de corporaties gaat de huur met de nieuwe benadering van inflatie plus 1,5% naar een inflatie plus gemiddeld maximaal 0,4%. Dat is behoorlijk minder verhoging. Echter, bij de particulieren wordt die 1,5% niet in stand gehouden, maar gaat het naar inflatie plus 2,5%, jaar op jaar op jaar. Dat geldt ook bijvoorbeeld voor de dure scheefwoners die nu al veel te veel betalen. Wij zien daar geen enkele noodzaak toe. Ook niet voor het terugverdienen van de verhuurderheffing, want die is met de huurverhogingen van 2013, 2014, 2015 en ook 2016 zo langzamerhand wel gedekt. Wij dringen er dus nog steeds op aan om ook voor deze groep tot een redelijker, meer in overeenstemming met de huurders bij corporaties, stelsel van huurverhoging te komen. Dat zou kunnen door de huursombenadering ook voor de particuliere en commerciële verhuurders van toepassing te verklaren. De minister

ziet daar technische bezwaren in, maar wij vinden die niet zo zwaar wegen. Als dat volgens hem onmogelijk zou blijken, is er natuurlijk ook nog altijd het alternatief — ik heb daar in de eerste termijn ook naar gevraagd, maar de minister is daar niet op ingegaan — om de jaarlijkse huurverhoging voor deze woningen te maximeren op inflatie plus 1%. Voor de verhuurders betekent dat nog altijd dat ze 1% krijgen plus gemiddeld 0,6% per jaar door huurharmonisatie, want die valt daar dan buiten, plus gemiddeld 0,8% per jaar vanwege de extra inkomensafhankelijke huren. Ze mogen dus nog altijd boven inflatie een behoorlijke huurverhoging vragen. Maar dan is in ieder geval de positie van huurders in die sector wat meer te vergelijken met de positie van huurders bij corporaties. Daar moet het ons natuurlijk om gaan: bij huurbescherming gaat het niet aan om de ene groep, die toevallig bij de een huurt, wel te beschermen en de andere groep een extra huurverhoging in de maag te splitsen.

De **voorzitter**:
Mijnheer Köhler, gaat u afronden?

De heer **Köhler** (SP):
Daarom dienen wij een motie in die daartoe strekt.

De **voorzitter**:
Door de leden Köhler, Bikker, Lintmeijer, Koffeman en Ruers wordt de volgende motie voorgesteld:

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat huurders van particuliere en commerciële verhuurders recht hebben op een zo veel mogelijk gelijke huurprijsbescherming als huurders van toegelaten instellingen;

verzoekt de minister, met voorstellen te komen om de huursombenadering met de bijbehorende maximale huursomstijging ook toe te passen voor woningen van particuliere en commerciële verhuurders met een gereguleerde huurprijs, dan wel om de jaarlijkse huurverhoging van deze woningen te maximeren op inflatie plus 1%,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter K (34373).

De heer **Köhler** (SP):
Voorzitter, u had mij dringend gevraagd om af te ronden. Dat zal ik dan met één zin doen. De antwoorden over de onbeperkte tijdelijke huurcontracten in de particuliere sector, om het maar even zo te zeggen — overigens niet alleen in de gereguleerde particuliere sector maar volgens mij, als ik de wet goed lees, in de hele particuliere sector — en de antwoorden over de maximaal vijf jaar tijdelijke huurcontracten bij onzelfstandige woonruimten, hebben ons geenszins overtuigd van de wenselijkheid van deze voorstellen.

☐

De heer **Verheijen** (PvdA):
Voorzitter. Ook wij danken de minister graag voor de diepgaande wijze waarop hij de vragen heeft beantwoord. Ik sluit me aan bij de suggestie van de heer Flierman om nog even door te gaan op het punt van het moeilijke middensegment en de investeringsruimte die daar wel of niet aanwezig is, en op de vraag wie daarvoor dan verantwoordelijk is, los van de regionale en lokale afspraken die de minister daarover probeert te maken. Er is ook een soort systeemverantwoordelijkheid voor het geheel, en daarop is de minister toch als eerste aanspreekbaar.

Wij zijn ook blij met de twee toezeggingen die de minister heeft gedaan. De eerste had betrekking op de tijdelijke huurcontracten en de wijze waarop de minister daarover jaarlijks wil gaan rapporteren. Daarmee moet een diepgaand inzicht worden bereikt als het gaat om segmenten en doelgroepen. De minister nam de positie in dat hij kiest voor het handhaven van de norm van het contract voor onbepaalde tijd als het gaat om de bestaande huurvoorraad. Daarmee spreekt hij dus ook uit, zo begrijp ik hem, dat hij bereid is om maatregelen te nemen als onverhoopt blijkt dat er een verdringingseffect optreedt in de tijdelijke huurcontractenmarkt. De minister heeft ook aangegeven dat op dit moment de mutatiefase 8% per jaar is. Dit zullen wij dan moeten terugzien in de jaarlijkse cijfers. Sowieso heeft de minister ons te kennen gegeven dat er dit jaar nog een aantal momenten komen waarop wij met elkaar het debat aangaan ten aanzien van de evaluatie en de mogelijke bijstelling van maatregelen.

Ten aanzien van de tweede toezegging, een korte bijdrage over de studenten en internationale uitwisseling, laat ik weten dat wij onverkort achter het amendement-De Vries staan. Wij denken ook dat met praktische maatregelen het probleem opgelost kan worden. Ons ging het er met name om dat de reputatie van Nederland onderwijsland niet ter discussie zou mogen komen te staan als gevolg van de effecten van de wet. Als vader van vier studerende kinderen, wil ik de minister zelf nog wel wat ervaringen meegeven als dat nodig mocht zijn.

De steekproef die de basis moet geven voor het onderzoek, moet een ruime steekproef zijn, ook om meer inzicht te geven wat betreft de vragen die de ChristenUnie op dat punt heeft gesteld, evenals mogelijk wat betreft de vragen die de SGP heeft gesteld ten aanzien van de inkomensontwikkelingen. Ik begrijp heel goed dat wij met huurbeleid geen integrale inkomenspolitiek moeten trachten te voeren. Het integrale inkomensbeleid hoort daar ook thuis, binnen de portefeuille Sociale Zaken. Maar dat cijfers indicaties kunnen geven voor ongewenste ontwikkelingen, ben ik met de minister eens. Daarmee zullen wij ook de vinger aan de pols moeten houden.

Ten slotte hoop ik dat het wetsvoorstel inderdaad de positieve effecten kan krijgen die wij vandaag met elkaar vaststellen. Van de heer Köhler heb ik ook begrepen dat hij sowieso de huursombenadering voor de sociale sector een stap in de goede richting vindt. In die zin had hij zich achter de doelstellingen van dit wetsvoorstel kunnen scharen.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording. De zorgen die ik nog heb, loop ik puntsgewijs af zoals ze in de beantwoording aan de orde kwamen. De eerste is het dure scheefwonen. De minister deelt met de ChristenUnie-fractie de analyse dat daarin een zorgelijke ontwikkeling plaatsvindt. Hij heeft als hoop de passende toewijzing, die inmiddels in de Woningwet gerealiseerd is, en geeft aan dat hij dezelfde informatiewens heeft als mijn fractie. Hij heeft ook toegezegd om daarover duidelijk te rapporteren via de jaarlijkse Staat van de Woningmarkt. Dat klinkt allemaal goed en mooi. Die toezegging staat dus genoteerd.

Echter, wie naar de editie 2015 van de Staat van de Woningmarkt kijkt, ziet dat veel gegevens met betrekking tot de betaalbaarheid worden gebaseerd op het grote WoonOnderzoek 2012. Dat gaat dus drie jaar terug. Als wij opnieuw naar de jaarlijkse Staat van de Woningmarkt gaan kijken, is mijn vrees dat de gegevens zullen worden gebaseerd op WoON 2015. Daardoor zullen wij opnieuw drie jaar moeten wachten, terwijl er in de afgelopen drie jaar een toename met 40% was van het dure segment aan scheefwonen. Dat vraagt dus om meer dan de nu gebruikelijke informatiestromen per jaar. Omdat de minister uitsprak dat hij dezelfde informatiewens heeft als mijn fractie, hoop ik dat hij dit volledig deelt. Kan hij toezeggen dat hij de Kamer nader informeert, zodat wij niet beperkt blijven tot de jaarlijkse informatie uit de jaarlijkse Staat van de Woningmarkt die wij nu kennen, en zodat er niet telkens wordt teruggegaan op het WoonOnderzoek, maar wij echt de vinger aan de pols houden? Zo hoeven wij niet over drie jaar te constateren dat er opnieuw 40% is bijgekomen. Graag krijg ik een heldere toezegging op dit punt. Volgens mij zaten wij hierin samen al een heel eind op de goede weg.

Over de grote krapte aan huurwoningen in het middeldure segment hebben voorgaande sprekers ook al het nodige gezegd. De minister heeft goede hoop dat de genomen maatregelen in combinatie met het beschikbare kapitaal tot toename van het aantal woningen zal leiden. Ik hoop van ganser harte dat dit optimisme bewaarheid zal worden. Echter, de geluiden zijn vriendelijk gezegd nogal wisselend, en het succes hangt ook af van de bereidheid van de gemeenten om hun grond tegen een realistische prijs ter beschikking te stellen. Bovendien is het toch de vraag of daartoe dan voldoende mogelijkheden zijn.

Daarnaast is de bouw in het goedkoopste segment nog steeds op het scherpst van de snede, zoals de minister ook toegeeft, onder andere door de bouweisen. Ook deze hangt soms weer af van de grondprijzen. Al met al heb ik hierbij het beeld dat er nog heel veel werk aan de winkel is om de sociale woningvoorraad voldoende op peil te houden. De cijfers in WoON stellen absoluut niet gerust. Het doortrekken van de trend laat zelfs een halvering zien van het aantal huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Ik vraag de minister om hierop zeer scherp te zijn en niet tot over drie jaar te wachten, zodat wij dan pas weer inzicht krijgen in hoe een en ander zich ontwikkelt. Kan hij hieraan volgend jaar expliciet aandacht besteden bij de Staat van de Woningmarkt, zodat wij zien of al die maatregelen die nu genomen zijn, en waarin ik de minister ook steun, inderdaad bijdragen tot het stoppen van deze trend? Ik hoop dat hij wil toezeggen. Daarbij merk ik nog dit op: er tekent zich eigenlijk een monsterverbond af van SP, ChristenUnie en VVD — dan is alles toch eigenlijk helemaal fantastisch! — die alle drie zeggen: bouwen, bouwen, bouwen. Over liberaliseren hebben wij het dan even niet.

De minister heeft een goede toezegging gedaan ten aanzien van de grote gezinnen en de zorgen die mijn fractie daarover had, met name over de minderjarige kinderen van deze gezinnen. Ik waardeer het zeer dat hij op dit punt met Aedes in gesprek wil gaan om ervoor te zorgen dat deze kinderen inderdaad op dezelfde school kunnen blijven zitten, en zo blijven behoren tot de gemeenschap waarin zij geworteld zijn. Ik hoor ook graag van de minister hoe dat gesprek verlopen is, maar ik neem aan dat dit onderwerp vanzelf een keer terugkeert. Bovendien zal de minister in de gaten houden dat er geen ongewenste familieomstandigheden ontstaan doordat een gezin groot genoeg wil blijven om in een woning te blijven wonen, en dat er dus niet allerlei ooms, tantes of wie dan ook aanschuiven om de woning maar te behouden. Hij zal de vinger aan de pols houden en daarvoor dank ik hem.

Ten slotte dank ik de minister voor de toezegging dat de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen van €39.000 niet geruisloos naar €35.000 zal worden verlaagd, maar dat dit eerst aan de orde zal komen in de evaluatie van de Woningwet, en dat van een eventuele verlaging pas sprake is na het bespreken van de evaluatie in de Kamer. Ik dank de minister voor die toezegging. Ik vraag hem wel even om een bevestiging dat wij elkaar zo goed begrepen hebben.

De heer **Schalk** (SGP):
Voorzitter. Ook namens de fractie van de SGP hartelijk dank voor de antwoorden die de minister heeft gegeven, ook op het punt waarop ik me geconcentreerd had. De SGP blijft van mening dat het van belang is om het scheefwonen aan te pakken. Er is nog steeds waardering voor het wetsvoorstel. Het probleem dat ik aan de orde heb gesteld, wil ik echter nog graag even benoemen, ook omdat ik in eerste termijn al gezegd heb dat ik daarop nog zou terugkomen. Bij het bepalen van de doelgroep van de sociale huursector en het vaststellen van de huurverhoging wordt uitgegaan van het huishoudinkomen. Daarmee wordt geen rekening gehouden met verschillen in belastingdruk, die bijvoorbeeld tussen eenverdieners en tweeverdieners maar ook tussen tweeverdieners onderling enorm kunnen oplopen. In eerste termijn heeft de minister aangegeven dat hij een politieke afweging met mij wilde delen. Wij komen daar niet echt uit. Het probleem, zoals ik het maar even benoem, is dat ons systeem zo is ingericht dat het tweeverdienerschap wordt gestimuleerd en het eenverdienerschap wordt afgestraft. Maar goed, over die politieke afweging worden we het niet eens.

Daarnaast was er de technische afweging of het mogelijk was om met een ministeriële regeling bruto en netto wat uit elkaar te halen of bepaalde groepen nog uit te sluiten van de extra huurverhoging. Mijn conclusie is dat dat wel zou kunnen, als je het per se zou willen. Ik begrijp echter uit de beantwoording dat met name de glijdende schaal heel ingewikkeld is en dat je daardoor niet heel goed kunt definiëren welke groepen je zou willen raken.

Vervolgens concluderen we wel dat het problematisch kan zijn voor verschillende inkomensgroepen. De minister gaf in eerste termijn aan dat hij dit in het kader van een evaluatie of een onderzoek wilde onderzoeken. Mijn voorkeur zou uitgaan naar onderzoek. Ik weet niet precies welke evaluatie de minister bedoelt, maar een evaluatie die in de wet wordt voorzien, is over vijf jaar. Dat duurt dus erg lang, terwijl in de tussentijd het probleem blijft van mogelijke ongewenste en zelfs ongerechtvaardigde verhoudingen vanuit het perspectief van het besteedbaar inkomen.

In eerste termijn gaf de minister ook aan dat het zijn bedoeling is om ongewenste effecten te vermijden. Dat leeft breder. De heer Verheijen ging erop in en de heer Köhler heeft erop gewezen. De heer Köhler noemde een paar verschillende oplossingen en de heer Verheijen gaf aan dat er in deze situatie een lastig probleem is voor sommige groepen. Mijn verzoek aan de regering is dan ook om te onderzoeken wat de voordelen en nadelen zijn van het toepassen van het inkomen na belastingheffing als uitgangspunt voor het huurbeleid. Dat kan relevant zijn bij toetreding tot de huursector en bij het bepalen van de huurverhoging in de toekomst. Ik zie uit naar een positieve reactie, zodat de positieve bejegening van dit wetsvoorstel door de SGP nog versterkt kan worden.

De **voorzitter**:
Ik constateer dat de minister in staat is om te antwoorden.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Ik zal opnieuw antwoorden in volgorde van de vragenstellers.

Ik begin met de heer Flierman en de toezeggingen die hij formuleerde over de evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de zomer en mijn bereidheid om zo nodig maatregelen te treffen. Die samenvatting was wat mij betreft correct. Zo wil ik dat inderdaad doen. Dat geldt ook voor zijn formulering dat ik zal monitoren hoe de invulling in de wet van de tijdelijke huurcontracten uitwerkt voor internationale studenten. Ik zal dat op die manier uitvoeren.

Hij heeft mooi omschreven hoe de corporaties verjaagd zijn en er een ledig erf is ontstaan. Ik ken het Ledig Erf in Utrecht; ik zou het niet volbouwen. Wat de formulering "verjaagd" betreft, merk ik op dat er tot 1 juli jl. geen beperking was voor woningcorporaties om in de vrije sector te bouwen. Dat heeft helaas niet geleid tot het verdwijnen van wachtlijsten. Die zijn niet opeens ontstaan bij mijn aantreden of per 1 juli. Ook daarvoor waren ze er. Het leidde wel tot de situatie die ik heb omschreven en die de heer Flierman terecht samenvatte als het terugtrekken van pensioenfondsen en commerciële beleggers. Woningcorporaties presteerden slecht in de commerciële sector. Wij rapporteren jaarlijks over de verliezen die daarin zijn geleden. Die waren indrukwekkend, maar dat geld was eigenlijk bestemd voor de sociale huursector. Doorgaan op die weg was voor het kabinet geen optie.

De heer Flierman, de heer Pijlman en anderen vroegen mij om nog eens te schetsen hoe het kabinet de middeldure huursector wil stimuleren. De heer Pijlman wees op de systeemverantwoordelijkheid voor de woningmarkt. Zo zie ik dat inderdaad ook. Ik bouw niet zelf, maar ik moet wel de omstandigheden creëren waaronder gebouwd kan worden en dus ook gebouwd wordt.

Dan krijgt u van mij een heel lijstje aan al genomen maatregelen en deels nog te nemen maatregelen. Ik begin met het aanscherpen van de hypotheekcriteria, dat als hoofddoel heeft de ongezonde financiële situatie in de koopwoningmarkt naar gezonde proporties terug te draaien, maar dat resulteert in een grotere vraag naar middeldure huurwoningen aan het begin van de wooncarrière. Een van de belangrijke doelstellingen van de Woningwet, het verjagen van het erf in de woorden van de heer Flierman, was heel bewust om het ongelijke speelveld tussen commerciële huurders en woningcorporaties in de vrije sector weer gelijk te trekken.

Een maatregel die ook al is genomen, is dat de sociale huurgrens bevroren wordt omdat een groot deel van de vraag naar vrije sector zich dicht boven die sociale huurgrens bevindt. Een van de duidelijke signalen van commerciële beleggers is dat ze niet ingehaald willen worden door de sociale huurgrens en daardoor onder de huurregulering vallen. Daarom heeft het kabinet ook in de Woningwet vastgelegd dat de sociale huurgrens voor in ieder geval drie jaar bevroren wordt.

Ikzelf ben als beheerder van het rijksvastgoed eigenaar van lege gebouwen, die op grote schaal worden verkocht en vaak ook worden getransformeerd naar vrije sector. U kent ongetwijfeld het voorbeeld van het voormalig ministerie van Binnenlandse Zaken, waaraan nu de laatste hand wordt gelegd. Ook op heel veel andere locaties, zoals het marine-eiland in Amsterdam en het voormalig vliegveld Valkenburg, stellen wij grond beschikbaar voor woningbouw, wat mij betreft zo snel mogelijk.

In de pijplijn zit nog de wet die we vanavond bespreken, die een aantal doorstroomprikkels bevat en waarvan met de tijdelijke huurcontracten onder een aantal voorwaarden ook duidelijk het doel is om nieuw aanbod los te trekken.

Ik heb een aanpassing aangekondigd van het woningwaarderingsstelsel die het mogelijk moet maken om in de regio's met de grootste krapte op de woningmarkt, namelijk de woningmarktregio's Amsterdam en Utrecht, woningen met een kleine oppervlakte te bouwen die nu nog door het woningwaarderingsstelsel onder de gereguleerde sector zouden vallen, maar waar juist heel veel vraag naar is in de vrije sector. Het gaat heel vaak om die alleenstaande die daar niet kan kopen, maar wel zou kunnen huren. Door een aanpassing van het woningwaarderingsstelsel wordt de bouw van die compacte appartementen mogelijk gemaakt en tegelijkertijd wordt de gemeenten de mogelijkheid gegeven om een maximale huurgrens te hanteren voor die categorie. De Algemene Maatregel van Bestuur daarvoor zit nu nog in de pen. Ik hoop dat ik die deze zomer kan afronden en daarmee nog een instrument kan toevoegen.

Ook zijn er de inspanningen die ik en mijn mensen verrichten richting gemeenten om hen bewust te maken van dit belangrijke segment. Ik merk dat het niet alleen maar theorie is, omdat ik mijn andere inspanningen richting beleggers in binnen- en buitenland gelukkig steeds doe in gezelschap van wethouders van die gemeenten. Zij signaleren met mij dat die grote behoefte er is en leggen met mij uit — we staan vaak letterlijk in dezelfde stand — aan beleggers wat

er verandert in Nederland en hoe groot de vraag is. Dat hele pakket van genomen maatregelen en het uitventen van de successen brengt mij tot de overtuiging dat die ontwikkeling er echt gaat komen. Uw Kamer mag mij daarop aanspreken, want daar blijf ik op rapporteren. Het is ook nodig dat die ontwikkeling die versnelling krijgt.

De heer **Flierman** (CDA):
Ik ben blij dat de minister dat lijstje toch nog maar even heeft opgesomd, want het is natuurlijk een beetje navrant dat in ieder geval het probleem van het vertrek van de pensioenfondsen in zekere zin veroorzaakt is door overheidsbeleid van Rijk en gemeenten gezamenlijk in de zin dat ze corporaties gefaciliteerd hebben. Dat is dan kennelijk ook nog geen succes geworden. Vervolgens is er een probleem en dan zou het raar zijn als de overheid de andere kant kijkt bij de oplossing van dat probleem. Daarom vind ik het goed dat de minister aangeeft dat hij met een stel maatregelen in ieder geval zijn best doet om die beleggers zogezegd te verleiden weer in dat middeldure segment in Nederland te investeren. Ik dank hem voor die reactie.

Minister **Blok**:
Graag gedaan. We gaan samen volgen of dat hard genoeg gaat.

De heer Pijlman constateerde dat de regelgeving rond de woningmarkt ingewikkeld is. Dat ben ik met hem eens. Vandaag hebben we het ook over ingewikkelde onderdelen. Dat is natuurlijk omdat we allemaal de balans zoeken tussen een voldoende aantrekkelijk klimaat creëren voor die investeringen, waarbij een investeerder over het algemeen zal zeggen: regel maar niks, want dan kan ik mijn contractvorm vrij kiezen. Ik denk dat een investeerder zal zeggen: ik heb liever überhaupt geen wettelijke regelingen over de termijnen van een huurcontract; laat gewoon de contractvrijheid gelden. Daarvan zeggen we met elkaar, in verschillende toonaarden: zo ver willen we ook niet gaan, want wonen is een eerste levensbehoefte. Soortgelijke afwegingen hebben we bij het bieden van huurruimte, waar een investeerder over het algemeen zal zeggen: waarom regel je het überhaupt? Het kabinet en uw Kamer, ook in allerlei verschillende toonaarden, zeggen: zorg daar toch voor een vorm van regulering. Dat maakt het ingewikkeld, maar zorgt er volgens mij wel voor dat we een woningmarkt hebben die niet perfect is, op onderdelen echt verbetering behoeft, maar internationaal de toets der kritiek zeker kan doorstaan. We moeten elkaar daarbij wel kritisch en scherp houden, zodat de maatregelen ook echt werken.

De heer Pijlman ging nog even in op mijn constatering dat scheefwonen van alle tijden is. Ik heb dat niet laconiek bedoeld. Ik heb dat bedoeld in reactie op de vraag van de heer Pijlman of de opkomst van de zelfstandige zonder personeel de verklaring was voor het moeizame doorstromen. In reactie daarop heb ik gezegd: nee, ook in rapportages van twintig jaar terug kan ik al vinden dat dat verschijnsel, toen nog met name het goedkope scheefwonen, al een zorg was.

De heer Pijlman vroeg mij nog naar cijfermatige informatie over de voornemens van woningcorporaties wat betreft sloop en verkoop. Ook die kan ik leveren, want die vraag stellen we expliciet. De verwachte jaarlijkse sloop was bij de laatste rapportage 11.000 woningen per jaar en de verwachte verkoop 18.000 woningen per jaar. Ik kan dat niet uitsplitsen naar welk deel als koopwoning verkocht wordt en welk deel huurwoning blijft omdat het naar een institutionele belegger gaat. Bij deze cijfers maak ik wel een kanttekening, omdat heel veel corporaties recentelijk hebben aangegeven dat ze verkoop en sloop gaan verminderen in verband met de instroom van statushouders. De laatste rapportage leverde deze cijfers op.

De heer **Pijlman** (D66):
Het is goed om daar nog even op in te zoomen. Toen de minister net zei dat het gaat om een volume van 19.000 woningen, vroeg ik wat dat waard was als je die andere cijfers niet kent. Ik zei dat in de context dat er tot 2013 zo'n 35.000 woningen door de corporaties werden gebouwd. Dat is door de verhuurderheffing en andere oorzaken gezakt naar zo'n 20.000 woningen. De minister zegt eigenlijk: dat blijft de komende tijd zo, er wordt geen stijging verwacht terug naar dat oude niveau. Als we naar de hele problematiek kijken en naar het aantal woningen dat je onttrekt en sloopt, dan zit daar nog niet echt de groei in die we allemaal hoopten en ook wel verwacht hadden.

Minister **Blok**:
Een paar maanden geleden hebben we een prognose gepubliceerd over de vraag naar verschillende types woningen in Nederland. Die hebben we door het Economisch Instituut voor de Bouw laten maken. Dat onderzoek heb ik samen met Aedes en Bouwend Nederland laten doen. Dat onderzoek laat zien dat de verwachte behoefte aan sociale huurwoningen van de drie categorieën het minste stijgt, met ongeveer 100.000 over een periode van vijf jaar. Dat is natuurlijk op basis van een aantal aannames. De verwachte behoefte aan middeldure huurwoningen stijgt met ongeveer 50%. De vraag naar koopwoningen stijgt relatief minder, maar omdat het een grotere groep is zit daar in aantallen verreweg de grootste groei.

Dus van de drie categorieën wordt wel de minste groei verwacht van sociale huurwoningen. Het blijft altijd wel een momentopname. Dat onderzoek is gedaan kort voor de recente instroom van statushouders en door de internationale afspraken moeten we ook weer even wachten wat daar het vervolg is. Op grond van dat onderzoek en deze nieuwbouwprognoses was mijn analyse dat dat niet onmiddellijk botst, want een deel van de verkopen verdwijnt überhaupt niet als woning en verdwijnt ook niet als huurwoning. Dat gaat alleen over naar een andere eigenaar en op die sloop valt heel goed te sturen. We zien dat woningcorporaties dat op dit moment aan het doen zijn. Ook voor die woningmarktprognoses geldt dat we die met enige regelmaat blijven doen om op die manier te kunnen blijven volgen of de productie in Nederland redelijk in lijn loopt met die prognoses, zonder dat ik zelf de bouwer ben.

De heer Lintmeijer gaf aan dat hij ziet dat deze wet voor de laagste inkomens een verdere huurbescherming oplevert, maar hij sprak zijn zorg uit over de lagere inkomens en de middeninkomens. Ik wijs er nogmaals op dat ook voor deze groep het opnemen van harmonisatie en liberalisatie in de huursombenadering betekent dat de grote huurstijgingen van de afgelopen jaren langs die route ingeperkt zullen worden. Deze groep gaat daarvan profiteren.

Naar de smaak van de heer Lintmeijer zouden de lage financieringskosten op dit moment voor pensioenfondsen en andere commerciële investeerders een reden moeten zijn om met lagere rendementen genoegen te nemen. Het is zonder meer waar dat de rendementen in de beleggingscategorie "woningen" vergeleken zullen worden met de rendementen die mogelijk in andere sectoren behaald kunnen worden.

De heer **Lintmeijer** (GroenLinks):
Om een misverstand te voorkomen: ik beoogde niet te zeggen dat ze met lagere rendementen genoegen zouden moeten nemen, maar dat ze met een lagere huur toch voldoende rendement zouden kunnen halen, omdat die financieringslasten zo laag zijn. Dat was wat ik technisch beoogde te zeggen.

Minister **Blok**:
Ook met deze aanvulling, geef ik het volgende antwoord. Een belegger zal niet alleen vergelijken tussen verschillende beleggingscategorieën, maar ook tussen verschillende landen. De afgelopen jaren hebben we gezien dat een belegging in een huurwoning in Nederland relatief onaantrekkelijk was voor deze partijen. Die afweging zullen ze steeds blijven maken. Wanneer ik daar met die wethouders in zo'n stand sta, sta ik daar niet alleen met Nederlandse wethouders. Een stand verderop staan de collega's uit Denemarken, Engeland of een ander land. Ook dat onderdeel moeten we dus in de gaten houden. Vandaar dat ik wat halsstarrig richting de heer Lintmeijer bleef dat ik geen voorstander ben van verdere regulering in die vrije sector.

Ik ben het met de heer Schouwenaar eens dat die inkomensafhankelijke huurverhoging extra inkomsten genereert die uiteindelijk ten goede komen aan de woningzoekenden. Zo hebben we het ook afgesproken bij de afweging of die wel of niet in de huursom worden meegenomen. Hij sprak de zorg uit dat we al te veel gaan differentiëren in het uitzonderen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik heb net in reactie op de heer Pijlman al gezegd dat de complexiteit van de huurwetgeving — ik vond overigens het voorbeeld van mevrouw Bikker over Drees daar ook wel mooi bij passen — nu eenmaal voortkomt uit het feit dat je de betaalbaarheid meeweegt en tegelijkertijd voldoende investeringsvermogen wilt hebben. Daar wordt het wat ingewikkelder van. Er zit echter een onvermijdelijkheid in, omdat je die beide heren wilt dienen.

De heer Schouwenaar was de eerste die "bouwen, bouwen, bouwen" noemde. Anderen vielen hem bij, ook ik. Daarom ben ik heel kritisch op de condities waaronder gebouwd kan blijven worden. Dat is eigenlijk ook de reden waarom de heer Köhler en ik met elkaar van mening verschillen op dit onderdeel. Dat is zeker niet omdat ik, zoals hij dat noemde, een atoombom op de sociale huursector zou willen gooien. De sociale huursector heeft grote liberale wortels. In de vorige eeuw zijn veel industriëlen gestart met sociale woningbouw. De sector heeft ook zijn wortels in de arbeidersbeweging en in de kerken. Er is niets zo Nederlands als woningcorporaties. Ik vind ze ook cruciaal. Ik heb niet voor niets via de Woningwet stevig ingegrepen om ervoor te zorgen dat ze hun echte werk weer kunnen doen. Ik laat mij dus als opvolger van de liberale ...

De **voorzitter**:
Ik onderbreek u even voor een interruptie, minister.

Minister **Blok**:
Ik wilde net een mooie historische vergelijking maken.

De **voorzitter**:
Ga uw gang, mijnheer Köhler.

De heer **Köhler** (SP):
Mijn vergelijking met de atoombom was misschien wat minder historisch. Ik heb dat niet de minister aangewreven. Ik heb juist gezegd dat waar de regering er nog zorgvuldig voor zorgt dat de sociale sector steeds kleiner en kleiner wordt, sluipenderwijs, de VVD dat nog wil aanscherpen door een atoombom, spreekwoordelijk gesproken, op de hele sociale sector te werpen. De minister neemt het nu op voor zijn partijgenoot en dat siert hem. Ik heb het echter de regering niet verweten. Die gaat minder ver, maar wel de verkeerde kant op naar mijn mening.

Minister **Blok**:
Dan behandelt de heer Köhler mij wat milder dan hij de heer Schouwenaar behandelt. Ik mag de heer Schouwenaar ook graag, dus dat is een beperkte troost. Ik wilde nog toevoegen dat het een liberaal was, minister Pierson, die zowel aan de oorsprong stond van de Woningwet als van de hypotheekrenteaftrek en dat het woningmarktbeleid dus grote liberale wortels kent. De corporatiesector in Nederland kent echter veel bredere politieke en maatschappelijke wortels.

Dan het investeringsvermogen. Ik zei net al dat dat de fundamentele reden is waarom ik met de heer Köhler van mening verschil over de noodzaak van ruimte voor huurverhoging. Hij zei dat het veel beter zou zijn om een combinatie van een niet meer dan inflatievolgende huurverhoging en geen verhuurderheffing te hebben. De laatste echte doorrekening die ik daarvan ken, is gemaakt bij de verkiezingsprogramma's. Toen stelde de SP dat voor. Het Centraal Planbureau oordeelde toen dat dat zou leiden tot een forse beperking van het aantal huurwoningen en het oplopen van de wachtlijsten. Sindsdien heb ik nooit meer een doorrekening gezien van zo'n plan. Mijn overtuiging is dat je echt moet zorgen voor voldoende investeringsruimte. De bouwkosten volgen de inflatie niet. De bouwkosten bestaan uit de lonen van de werknemers, de financieringskosten en de kosten van de materialen. Die nemen, zeker nu de bouw gelukkig weer aantrekt, echt met meer toe dan de inflatie. Als je de huurverhoging zou beperken tot de inflatie, leidt dat, in lijn met de analyse van het CPB die ik net noemde, echt tot het afnemen van de bouwproductie en het toenemen van de wachtlijsten. Dat vind ik ongewenst.

De heer **Köhler** (SP):
De minister weet toch ook dat als tegenover die loonstijging productiviteitsstijging staat, die kostenstijging best op te vangen is alleen door de inflatie te volgen? Als er geen enkele productiviteitsstijging is in die sector en veel loon-

stijging, heeft hij gelijk. Daar is echter toch nooit sprake van?

Minister **Blok**:
Er is ook niet per definitie sprake van een loonstijging die gelijk oploopt met de productiviteitstijging. Dat zou wel verstandig zijn, maar dat is niet zo. Ik zei al dat loon één onderdeel is van de kosten, naast kapitaalkosten en materiaalkosten. Geen van beide volgt alleen de inflatie.

De heer Köhler vroeg nog een keer wat ik vond van een inkomen van €2.300 en een huur van €700 per maand, een huurquote van 30%. Ik heb hem verwezen naar de vergelijking tussen woonquotes van woningeigenaren en die van huurders, die ook in het WoonOnderzoek is opgenomen. Daar zit ook deze inkomenscategorie tussen. Die grafiek laat gewoon netjes zien dat de woonquotes van huurders onder die van woningeigenaren zitten of er hoogstens gelijk aan zijn. Ik heb niet het beeld dat dat nu helemaal aan het ontsporen is.

Ook heeft de heer Köhler een motie ingediend waarin hij mij verzoekt om met voorstellen te komen om ofwel de huursombenadering met de maximale huursomstijging ook toe te passen voor woningen van particuliere en commerciële verhuurders met een gereguleerde huurprijs ofwel om de jaarlijkse huurverhoging van deze woningen te maximeren op de inflatie plus 1%. Ik heb over het eerst onderdeel, het toepassen van de huursom, al gezegd dat ik, net als mijn voorgangers die ook al huursommen in wetten vastlegden, heb geconstateerd dat die om een groot aantal redenen moeilijk toepasbaar is. Vaak is er sprake van een kleinere woningvoorraad. Daarnaast beschikken we niet over rapportage- en handhavingsinstrumenten en een toezichthouder voor de particuliere sector. Die huursombenadering vind ik dus niet goed uitvoerbaar voor de particuliere sector. Het maximeren van de huren op inflatie plus 1% voor particuliere verhuurders zou leiden tot rechtsongelijkheid, daar waar die voor woningcorporaties op plus 2,5% ligt. Daarnaast zou het leiden tot het beperken van de verdiencapaciteit, daar waar ik heb afgesproken dat niet te doen. Ook zou het leiden tot minder investeringsvermogen, daar waar wij net bijna juichend met elkaar zeiden dat de opgave "bouwen, bouwen, bouwen" is. Om al deze redenen moet ik per saldo deze motie ontraden.

De heer Verheijen sprak over de systeemverantwoordelijkheid. Die voel ik inderdaad nadrukkelijk en ik tracht daaraan onder meer met deze wet invulling te geven. Ook hij vatte mijn toezeggingen goed samen, namelijk dat ik jaarlijks zal meten in de Staat van de Woningmarkt en in de Staat van de Volkshuisvesting, hoe de verschillende onderdelen van deze wet uitwerken. Ik zal er daarbij, zoals ik vroeger voor het statistiektentamen leerde, voor waken dat de steekproef voldoende groot is om representatief te zijn. Als uit die onderzoeken komt dat er een noodzaak is om maatregelen te nemen, ben ik daar natuurlijk toe bereid.

Ik kom op de vragen van mevrouw Bikker. Zij sprak haar grote zorg uit over de toename van het dure scheefwonen en vroeg mij nog een keer te bevestigen om dat niet alleen bij het woononderzoek te monitoren, maar om dat jaarlijks te doen. Dat zal ik inderdaad doen, met de kanttekening dat het woononderzoek de meest nauwkeurige gegevens geeft. Ik vraag jaarlijks gegevens op van woningcorporaties, vrij gedetailleerd. Daar kan ik dit soort informatie en ook de gevraagde informatie over het aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens uit halen, zodat ik die tussentijds vrij nauwkeurig kan leveren.

Overigens hoop ik ook dat mevrouw Bikker met mij constateert dat ik niet heb gewacht op het WoonOnderzoek met het nemen van maatregelen. Ik begrijp heel goed de grote aandacht die er nu is voor het dure scheefwonen. Maar als ik de behandeling van de Woningwet terugfilm, waarin de maatregel van het passend toewijzen zat, zie ik dat dat niet gebeurd is op grond van het laatste WoonOnderzoek, maar op grond van de tussentijdse indicaties die ik al had, bijvoorbeeld op grond van het toenemende beroep op de huurtoeslag, dat het dure scheefwonen aan het toenemen was. Ik heb daarom niet geschroomd om eerder dan de informatie van het WoonOnderzoek er was, die maatregelen te nemen, waarvoor ik gelukkig brede steun kreeg. Ik zal inderdaad met Aedes overleggen of het mogelijk is om bij het beschikbaar stellen van alternatieve woonruimte voor mensen die op grond van de regeling voor grote gezinnen gevraagd wordt naar een andere woning te zoeken, bij schoolgaande kinderen rekening kan worden gehouden met de nabijheid van de eigen school. Ik zal de Kamer graag laten weten wat er uit de bespreking komt. Ik heb al aangegeven dat dat, vanwege de kleine doelgroep, niet onmiddellijk heel duidelijk zal zijn. Maar toch zal ik proberen in beeld te brengen of het tot ongewenste verhuisbewegingen in de familiesfeer leidt.

Mevrouw Bikker vroeg nog eens, te formuleren hoe een volgend kabinet om zal gaan met de verlaging die nu van rechtswege in de wet staat, van de €39.000. In de wet blijft staan "van rechtswege", maar zo'n kabinet zal tijdig aan de Kamer laten weten of het die verlaging van rechtswege inderdaad door wil laten gaan zodat, als de Kamer het daarmee niet eens zou zijn, het maatregelen kan nemen, of dat het kabinet al uit zichzelf al tot een andere afweging mocht komen.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Dank voor die toezegging. Ik neem aan dat het kabinet dan ook de evaluatie van de Woningwet, op basis waarvan deze maatregel ooit genomen is, daarbij zal betrekken. Anders is het weer lastig te beoordelen of het een wijs besluit is.

Minister **Blok**:
Zeker, want die evaluatie is op hetzelfde moment toegezegd.

Over de politieke wenselijkheid van het stimuleren van het tweeverdienersschap denken de heer Schalk en ik verschillend. Hij gaf aan dat, als je het echt wilt, je toch in de ministeriële regeling wel uitzonderingen voor tweeverdieners zou kunnen maken, ondanks die glijdende schaal. Ik vind dat in ieder geval niet zuiver, omdat het onderscheid niet zo helder is, door die glijdende schaal, dat ik dat via lagere regelgeving wil doen. Wel ben ik bereid om de Kamer te informeren over de voor- en nadelen van het hanteren van het inkomen na belasting, als uitgangspunt bij huurbeleid. Dat zal ik dan in een aparte brief, ergens in de zomer, doen.

Ik hoop hiermee de vragen in tweede termijn te hebben beantwoord.

De **voorzitter**:
Geldt dat ook voor de heer Schalk?

De heer **Schalk** (SGP):
Dank voor de toezegging van een brief, waarin dat onderzoek zal zijn verwoord. Ik heb geprobeerd te zeggen dat het zou kunnen, als je het zou willen. Natuurlijk, door die glijdende schaal wordt het lastiger. Maar met deze toezegging kan ik voor dit moment heel goed uit de voeten. Nogmaals dank daarvoor.

De **voorzitter**:
Dank u wel.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Wenst een van de leden stemming over het wetsvoorstel? Dat is het geval. Ik stel voor, dat direct vanavond te doen, zoals we vanmiddag hebben afgesproken, met uitzondering van de motie onder letter K, opdat fracties nog de gelegenheid hebben daarover intern te overleggen. Dan wordt daarover dinsdag gestemd.

Daartoe wordt besloten.